



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

02.05.2024

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 02.05.2024 klo 17:00 - 20:08
Tauko: 19:27 – 19:40

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	poissa klo 17:20 - 17:32, §:n 63 aikana toimi kokouksen puheenjohtajana klo 17:20-17:32 §:n 63 aikana
	Nores Mia	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Rukko Merja	varajäsen	
	Paavilainen Marika	varajäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	
	Tiihonen Olli	nuorisovaltuuston edustaja	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusval- vontakeskuksen johtaja	
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:02, §:n 71 jälkeen
	Olsen Saara	limnologi	poistui klo 18:03, §:n 71 jälkeen
	Falck Sofia	rakennuslakimies	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja kello 17:02 – 17:19 ja
17:33 – 20:08

Mia Nores
puheenjohtaja kello 17:20 –
17:32

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Mika Hentunen
pöytäkirjantarkastaja

Merja Rukko
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 08.05.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 61		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 62		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 63	1	Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024–2028 (kh-asia)	7
§ 64	2	Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Henttaa, Arjala	11
§ 65	3	Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Friisinmäki, Kappalinsyrjä	27
§ 66		Uudisrakennuslupa 2023-1353, Riihitontuntie 9	43
§ 67		Uudisrakennuslupa 2023-1354, Riihitontuntie 11	52
§ 68		Uudisrakennuslupa 2023-1211, Malleniuksenkuja 10	60
§ 69		Uudisrakennuslupa 2024-240, Maitovadinkatu 11	70
§ 70		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	79
§ 71		Viranhaltijoiden päätökset	81

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 61

02.05.2024

§ 61

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 25.4.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 62

02.05.2024

§ 62

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Mika Hentunen ja Merja Rukko.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 63

02.05.2024

Asianumero 3774/11.01.04/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 02.05.2024 § 63

§ 63

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024–2028 (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Favorin Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy osaltaan Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman vuosille 2024–2028 ja esittää sitä kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Käsittely

Ympäristöjohtaja Tarja Södermanin estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 29.2.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti valvontapäällikkö Maria Myllynen.

Puheenjohtaja Karimäen ollessa poissa kokouksesta §:n 63 aikana kello 17:20 – 17:32, kokouksen puheenjohtajana toimi varapuheenjohtaja Mia Nores.

Marika Paavilainen teki puheenjohtaja Karimäen kannattamana esittelijän päätösehdotukseen seuraavan lisäsesityksen: ”Jatkotyössä tarkennetaan seurannan keinoja - kohteita ja mittareita siten, että melualueen asukasmäärät ja luontokohteet ovat tiedossa tarkemmin seurantakauden edetessä. Esim. toimenpide 12 voitaisiin laajentaa seurantaan ja seurantatiedon tiedoksiantamiseen ohjelmakauden aikana.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu lisäsesitys. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäsesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäsesityksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy osaltaan Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman vuosille 2024–2028 ja esittää sitä kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Jatkotyössä tarkennetaan seurannan keinoja - kohteita ja mittareita siten, että melualueen asukasmäärät ja luontokohteet ovat tiedossa tarkemmin seurantakauden edetessä. Esim. toimenpide 12 voitaisiin laajentaa seurantaan ja seurantatiedon tiedoksiantamiseen ohjelmakauden aikana.

Selostus**Tausta**

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) mukainen meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024–2028 on valmistunut yhteistyönä kaupunkitekniikan keskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen sekä Kauniaisten kaupungin kanssa.

Toimintasuunnitelman luonnos oli nähtävillä ja kommentoitavana Espoon kaupungin verkkosivuilla 21.2.–28.3.2024. Suunnitelmaan liittyvä asukaskysely toteutettiin marras-joulukuussa 2023.

Suunnitelmasta pyydettiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Liikenne- ja viestintävirastolta, Finavialta Oyj:lta sekä Helsingin ja Vantaan kaupungeilta. Lausunnot saatiin kaikilta muilta tahoilta paitsi Väylävirastolta ja Vantaan kaupungilta. Yhteenveto saaduista lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen on esitetty toimintasuunnitelman liitteessä 4.

Ympäristömeludirektiivi edellyttää, että Espoo tekee meluntorjunnan toimintasuunnitelman viiden vuoden välein. Meluntorjunnan toimintasuunnitelma laadittiin Espoossa edellisen kerran vuosille 2018–2022. Espoossa toimintasuunnitelma koostaa kaupungissa tehtävän meluntorjuntatyön yhteiseksi suunnitelmaksi.

Toimintasuunnitelma on tallennettava valtion ympäristönsuojelun tietojärjestelmään, josta suunnitelman tiedot toimitetaan eteenpäin Euroopan komissiolle. Toimintasuunnitelman on valmistuttava 18.7.2024 mennessä (VNA 1107/2021, 9 §).

Meluselvitys

Meluntorjunnan toimintasuunnitelma on laadittu syksyllä 2022 valmistuneen Espoon ja Kauniaisten kaupunkien meluselvityksen pohjalta.

Meluselvityksessä tarkasteltiin erikseen katujen ja maanteiden sekä rautateiden melutasoja. Finavia Oyj on laatinut lentomelusta oman erillisen meluselvityksensä.

Neljäsosa espoolaisista eli noin 74 000 asukasta asuu alueilla, joilla katu- ja maantieliikenteen aiheuttama, ympäristömeludirektiivin edellyttämä meluindikaattori päivä-ilta-yömelutaso L_{den} (4 metrin laskentakorkeus) ylittää ulkona 55 dB.

Kansallisella meluindikaattorilla ($L_{Aeq,7-22}$, 2 metrin laskentakorkeus) laskettuna vastaavilla melualueilla asuu noin 77 000 asukasta.

Nämä luvut kertovat kuitenkin vain meluvyöhykkeillä olevissa rakennuksissa asuvien ihmisten määrän, eikä altistujamäärän arvioinnissa ole otettu huomioon kaavoituksessa ja rakentamisessa tehtyjä meluntorjuntatoimia. Huomioimatta jää mm. kokonaan rakennusten oman meluntorjunnan taso, jota yleensä voidaan pitää hyvänä.

Espoossa merkittävimmät ympäristömeluongelmat aiheutuvat liikenteestä. Tehokkain tapa torjua liikennemelua on hyvä kaavoitus. Kaavoituksella ja kaupunkisuunnittelulla ei aina pystytä torjumaan melua tarpeeksi, joten toimintasuunnitelmassa esitetään lähivuosille 13 melutilannetta parantavaa toimenpidettä.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelma

Meluntorjunnan toimintasuunnitelma käsittelee pääasiassa liikennemelun aiheuttamia ympäristöhaittoja. Toteutuessaan toimintasuunnitelma edesauttaa vähämeluisemman asuinympäristön syntyä sekä edistää omalta osaltaan Espoo-tarinan tavoitteita rakentaa viihtyisä kotikaupunki, vähentää liikenteen päästöjä sekä parantaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä.

Espoon meluntorjunnan pitkän aikavälin tavoitteet ovat:

- Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn kulkutapaosuuden kasvattaminen
- Asuinalueiden melunkestävyyden parantaminen
- Hiljaisemman teknologian käyttöönoton edistäminen
- Sähköiseen joukkoliikenteeseen pyrkiminen
- Siirtyminen kohti älykästä liikenteenohjausta
- Meluntorjuntatyön tietojen ylläpito ja viestintä

Seuravan viiden vuoden aikana edistettäväksi on valittu 13 toimenpidettä liittyen maankäyttöön, liikenteeseen, hiljaisiin alueisiin, meluesteisiin, rakentamiseen, tapahtumiin sekä yhteistyöhön ja koulutukseen.

Espoon meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2024–2028 kokonaisvaikuttavuuden arviointi

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman toimenpiteiden vaikutukset ääniympäristöön ja melulle altistuvien määrään on arvioitu suunnitelmassa. Toimenpiteillä voi olla paikallisesti merkittäviä tai laajempia koko kaupungin melutasoon kohdistuvia vaikutuksia. Joidenkin toimenpiteiden vaikutukset voivat näkyä vasta pidemmän ajan kuluttua kaupungin kehittyessä.

Tiedoksianto

Meluntorjunnan toimintasuunnitelman valmistumisesta kuulutetaan Espoon ja Kauniaisten kaupunkien verkkosivuilla, Länsiväylässä, Hufvudstadsbladetissa sekä Kaunis Grani -lehdessä kesäkuussa 2024, kun suunnitelma julkaistaan. Lisäksi suunnitelman valmistumisesta julkaistaan uutinen Espoon kaupungin verkkosivuilla ja kaupungin sosiaalisen median kanavissa.

Toimintasuunnitelman käsittely ympäristö- ja rakennuslautakunnassa annetaan tiedoksi lausunnon antaneille tahoille kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024-2028, saavutettava

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lausunto ELY, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Lausunto Finavia Oyj, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Lausunto Helsinki, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Lausunto Traficom, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 64

02.05.2024

Asianumero 430/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 02.05.2024 § 64

§ 64

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Henttaa, Arjala

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitettua sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava

sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma).

Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

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

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskunta-kaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta HE 221/2013 perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 21. (Henttaan) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-423-6-10 Arjala. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (laki sähköisen viestinnän palveluista 233 §).

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 24.3.2023. Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehtoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Hakemuksen mukaan olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Masto, laitesuoja ja telekaapelit ovat olemassa ja niihin ei tehdä muutoksia. Kohteelle on haettu tarvittavat viranomaisluvut vuoden 2012-2013 aikana eikä kohteelle siten enää tarvitse hakea erillisiä viranomaislupia. Kohde on alun perin rakennettu vuonna 2003 väliaikaisella toimenpideluvalla. Sen jälkeen on haettu edellä mainitut viranomaisluvut vuoden 2012-2013 aikana. Kaapeleille on haettu tarvittavat kiinteistön omistajan luvat ja kaivuuluvat.

Hakemuksen mukaan huoltokulku tukiasemalle on vuosittain vähäistä. Keskimäärin huoltokulkua on muutamia kertoja vuodessa, mahdollisesti vain kerran vuodessa. Antennien vaihdot mastoon ja laitelisäykset laitesuojaan liittyvät matkaviestinverkon tekniikan muutoksiin/lisäyksiin, mm. nykyisin 5G:n rakentamiseen. Näitä tekniikan muutoksia/lisäyksiä tehdään antenneihin ja laitteistoihin keskimäärin muutaman vuoden välein. Ennakoimattomia viankorjauksia tukiaseman laitteistoihin/antenneihin tehdään epäsäännöllisesti, keskimäärin noin 0–3 kertaa vuodessa.

Mastojen ylläpitoihin kuuluu säännölliset tarkastustoimenpiteet. Yleisesti mastojen elinkaaret ovat noin 40 vuotta tai joissain kohteissa yli 40 vuotta. Nykyisin uusien mastojen elinkaari pääsääntöisesti on 50 vuotta. Elinkaaren aikana mastojen huoltotarkastuksia tehdään maston

huoltoluokasta riippuen noin 5–8 vuoden välein.

Hakemuksen mukaan tässä kohteessa yleisesti normaali huoltokulku suoritetaan jalkaisin Vähäniitty kadun päädyistä lähtevää ulkoilu-/puistotietä pitkin. Jos laitesuojassa olevien laitteiden huoltotoimet, vaihdot ja viankorjaukset vaativat suurten tarvikkeiden tuontia tai sellaisia työvälineitä, joita ei voi kuljettaa jalkaisin, niin siinä tapauksessa huoltokulku suoritetaan ns. kevyellä kalustolla (henkilö- /pakettiautolla). Normaalista huoltokulusta poikkeavat, harvoin tapahtuvat mastoihin liittyvät huoltotarkastukset, antennien vaihdot/lisäykset ja viankorjaukset tehdään myös kohtuullisen kevyellä kalustolla, mm. nostokoriautolla.

Jos tukiaseman sijoitus tulee tarpeettomaksi tai muutoin sijoituslupa päättyy, tukiaseman rakenteet poistetaan ja alue siistitään. Riippuen sijainnista, siistiminen hoidetaan esim. nurmettamalla, kuorikatteella tai muulla ympäristöön sopivalla materiaalilla.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä Telian vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö-, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-423-6-10 sijaitsee Keskuspuisto I -osayleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella VL-1, jolle kaavamääräyksen mukaan saa rakentaa virkistys-, ulkoilu- ja urheilutoiminnan edellyttämiä, alueen luonteeseen sopivia huoltorakennuksia, rakennelmia, pallokenttiä, urheilusuorituspaikkoja, ulkoiluteitä ja -polkuja, ratsastusteitä, kunto- ja luontopolkuja yms. tiloja. Hankkeen eteläpuolelle on osoitettu pääasiassa ulkoilua ja muuta virkistystoimintaa palveleva reitti, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Reitin kohdalla on rakennettu ulkoilutie. Haettu masto ja laitetila eivät ole osayleiskaavan kaavamääräyksessä tarkoitettua rakentamista, joten hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta.

Hankkeen alueella on määräaikaisella toimenpideluvalla 28.11.2002 myönnetty 40 m korkea matkapuhelintukiaseman masto ja 15,3 m²:n suuruinen laitetila. Toimenpidelupa on ollut voimassa 28.11.2007 saakka.

Poikkeamispäätöksellä 28.8.2012 (lupatunnus 2011-1462) on myönnetty lupa 40 metrin korkuisen maston ja 15,3 k-m²:n suuruisen laitetalan käsittävän, olemassa olevan matkapuhelintukiaseman paikallaan pysyttäminen pysyvästi lähivirkistysalueella VL-1.

Toimenpideluvalla 4.4.2013 (lupatunnus 2013-59) on myönnetty lupa olemassa olevan matkapuhelintukiaseman (40 metrin korkuisen masto ja 15,3 k-m²:n suuruinen laitetila) paikallaan pysyttäminen pysyvästi vuokra-alueella.

Luvat on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Huoltoyhteytenä tulee käyttää vanhaa kulkuyhteyttä nykyisen Vähäniitty -nimisen tien itäpuolelta alkaen, kunnes Lillhemtin asemakaavan mukainen Vähäniitty -niminen katu toteutetaan, minkä jälkeen huoltotieyhteyden alkuosana tulee käyttää kyseistä katua.
2. Tieyhteyden järjestämisestä tulee sopia Espoon kaupungin kanssa.

1.1.2012 voimaan tulleen Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan mastot ja vastaavat tekniset pylväävät ja niille johtavat kulkutiet on sijoitettava ja rakennettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Lupapäätösten mukaan maston paikallaan säilyttämisellä vältetään uusien korvaavien mastojen rakentaminen lähialueelle. Näin ollen tukiaseman paikan säilyttäminen on tässä suhteessa perusteltua. Tukiasema palvelee myös muita teleoperaattoreita. Antennipylväs sijoittuu maastokohtaan, jossa maanpinnan korkeuserot ja ympärillä oleva puusto toimivat hyvin näkösuojana. Maston ja asutuksen väliin jää metsäalue. Lähimpien rakennusten ja tukiaseman väliin jäävä puusto peittää hyvin laitetalan ja maston.

Lupavaiheessa on pyydetty lausunnot Espoon kaupungin tekniseltä keskukselta ja Ilmailulaitokselta sekä kuulutettu hanke vireillä olevaksi.

Poikkeamispäätöksen mukaan esitetty sijainti metsäisellä lähivirkistysalueella olemassa olevan tieyhteyden päässä on hankkeelle sopiva. Kun otetaan huomioon muun muassa hankkeen laatu ja sijainti, on osayleiskaavasta poikkeamiseen erityisiä syitä.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on olemassa oleva radiomasto ja laitesuoja kiinteistöllä 49-423-6-10 Arjala. Maston korkeus on 40 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 15 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-423-6-10 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antennit ja laitteita. Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa

ja aloittamisoikeutta.

Muistutus

Espoon kaupungin Tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-423-6-10 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että tässä kohteessa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoituslupa ei ole oikea tapa saada oikeutta pitää matkaviestintukiasemaa kohteessa. Toisin sanoen tuota lakia ei voi soveltaa tässä kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sillä halutaan pitää matkaviestintukiasemaa.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 19.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-423-6-10, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 24.3.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen. Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustanut Rejlers Finland Oy ilmoitti, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Täten Telia Towers Finland Oy ei suostunut kaupungin tarjoamaan kiinteistöä 49-423-6-10 koskevaan uuteen jatkomaanvuokrasopimukseen. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lle ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-423-6-10.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Telia Finland Oyj:n edellisessä 4.4.2018 allekirjoitetussa kiinteistön 49-423-6-10 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Towers Finland Oy:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 40 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 3 200 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana kalenterivuositain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut 3 400 euroa vuodessa, perustuen heidän 40 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Muistutus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija toteaa, että hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2012 aikana. Poikkeamaluvassa kaavan osalta on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Koska tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, ei kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Vastineen mukaan tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratason ovat hyvin rajalliset.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3 400 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut hakijan noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m² tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylvä) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokialla 138,23 euroa.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin Tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Vastineen mukaan kiinteistöä 49-423-6-10 koskeva Espoon kaupungin ja Telian välinen 4.4.2018 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 24.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-423-6-10 Telialle matkaviestintukiaseman rakennuspaikkaa varten.

Tonttiyksikkö katsoo, että Telia on rikkonut 24.3.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia ei ole ollut halukas tekemään kaupungin kanssa uutta maanvuokrasopimusta alueesta ja käyttää siten edelleen luvattomasti aluetta pitämällä siellä tukiasemaansa.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole enää mahdollisuuksia vaikuttaa

sijoittamisoikeutta koskevaan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistöllä 49-423-6-10 sijaitseva tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi enää jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltotien turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä Tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue ja sille johtava huoltotie ovat turvallisia myös puistoalueen ulkoilijoille.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikkö katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaista maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä on Tonttiyksikkö maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö näin ollen katsoo, että asiassa ei ole käsillä hallituksen esityksessä (HE 221/2013) tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen. Sijoituslupahakemuksessa on Tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys

siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Telia ottaa seuraavassa kantaa maanomistajan Espoon kaupungin vastineessa esitettyihin seikkoihin. Tämän lisäksi Telia ottaa lyhyesti kantaa myös ympäristö- ja rakennuslautakunnan 21.3.2024 kokouksen alkuperäisestä esityslistasta ilmenneisiin Telian näkemyksen mukaan virheellisiin johtopäätöksiin, joiden pohjalta asiassa oltiin aikeissa esittää tehtäväksi Telian kannalta kielteinen päätös.

Espoon kaupunki kirjoittaa vastineessaan, että Telia olisi rikkonut 31.3.2023 päättyneen aiemman maanvuokrasopimuksensa ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia toteaa tähän, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ottaa kantaa kysymykseen koskien alueen väitettyä luvaton käyttöä eikä ko. kysymys kuulu ratkaistavaksi tässä menettelyssä. Samoin vastineessa todetaan, että Espoon kaupunki nostaa esiin vastineessaan, että sen näkemyksen mukaan sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Telia toteaa myös tähän, ettei yllä esitetyillä Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Edelleen Telia katsoo vastineessaan, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nyky sijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia.

Vastineessa todetaan, että sijoittamisoikeus on erityislainsäädännön turvaama vahva oikeus. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on

kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.

Telia huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL:n 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla "poikkeavat olosuhteet", jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää. Kuten Telia on yllä tuonut esiin, sijoittamisoikeuden myöntämisen edellytykset on määritelty tyhjentävästi SVPL:n 234 §:ssä, ja tilanteessa, jossa sijoittamisen edellytykset ovat käsillä, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma. Rakennusvalvonnan ei tule perustaa päätöksentekoaan muiden SVPL:n 234 §:n ulkopuolisten seikkojen arviointiin.

Telia pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä "lisäkritteristöä" sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL:n 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Kuten yllä on todettu, Espoon kaupunki väittää virheellisesti, että hallituksen esitys edellyttäisi "poikkeavien olosuhteiden käsillä oloa", vaikka tällaista mainintaa koskien "poikkeavia olosuhteita" ei hallituksen esityksessä todellisuudessa ole. Sen sijaan Telia pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja Telia onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on Telia hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että Telia pyrki sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, Telia toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyypisiin väitteisiin.

Telia painottaa, että sillä seikalla, että Espoon kaupunki olisi ollut valmis solmimaan kohdetta koskien uuden vuokrasopimuksen, jos Telia olisi ollut valmis hyväksymään kaupungin esittämän vuokratason, ei ole käsillä olevan sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta merkitystä. SVPL:n 28 luvun mukaisen sijoittamislupamenettelyn käynnistämisen edellytyksenä on se, että sijoittamisesta ei ole "päästy sopimukseen", ottamatta kantaa siihen, mistä syystä sopimukseen ei olla päästy. Tällöin siis syy sille, ettei sopimukseen päästä, voi olla esimerkiksi se, että osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen maanvuokrauksen ehdoista, kuten vuokratasosta, eikä ainoastaan se, että kiinteistön omistaja kategorisesti kieltäytyisi kokonaan solmimasta sopimusta sijoittamisesta.

Lisäksi Telia painottaa, ettei rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan käsillä olevassa sijoituslupamenettelyssä kuulu sen arvioiminen, mistä syystä sopimukseen sijoittamisesta ei olla päästy tai mikä olisi kohtuullinen tai asianmukainen vuokrataso, jos kohteesta solmittaisiin maanvuokrasopimus.

Telia painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien matkaviestinverkko-yhteyksien turvaamiseen viranomaispääöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettu sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Hallituksen esityksessä HE 221/2013 todetaan useampaan kertaan sekä yleis- että yksityiskohtaisissa perusteluissa, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino mastojen ja niitä tukevien laitteiden / laitesuojien sijoittamiseen. Pääsääntö on lainsäädäntöaineiston mukaan aina ollut ja tulee lain voimaantulonkin jälkeen olemaan asiasta sopiminen maanomistajan ja teleoperaattorin välillä. Pakkosijoittamisen on tarkoitus tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkitalanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa Espoon kaupunki maanomistajana (Tonttiyksikkö) on koko ajan vuokrasopimuksen päätyttyä ollut valmis uusimaan vuokrasopimuksen ja tekemään uuden maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla

ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia puolestaan ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta.

Telia Towers Finland Oy perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen tässä kohtaa olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisen edellytyksenä on SVPL 234 §:n mukaan se, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Pakkosijoittaminen on lain ja sen esitöiden mukaan tarkoitettu sovellettavaksi poikkeustilanteissa ja toissijaisena keinona esimerkiksi sellaisten tilanteiden varalta, joissa maanomistaja kieltäytyy vuokraamasta aluettaan, mutta viestintäyhteydet on tästä huolimatta turvattava. Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole enää poikkeustilanteesta eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Hallituksen esityksen yleisperusteluissa tarkemmin esitetyin perustein on yleisten viestintäyhteyksien turvaamiseksi tärkeää, että viestintäverkkojen laitteiden sijoittaminen varmistetaan viime kädessä viranomaispäätöksellä ehdotetun 1 luvun mukaisesti. Sijoittamisen on kuitenkin katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino sellaisissa tilanteissa, kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin.

Mikäli Telian esittämä näkemys tässä tapauksessa käytyjen sopimusneuvottelujen riittävydestä hyväksyttäisiin, tämä johtaisi siihen, ettei sijoittamisesta sopimista voitaisi enää pitää pääsääntönä vaan pakollisena muodollisuutena, jonka jälkeen teleoperaattori voisi lopputuloksista riippumatta siirtyä sijoituslupahakemuksen jättämiseen. Todellista pyrkimystä asiasta sopimiseen ei siis vaadittaisi. Sijoittamislupa rajoittaa perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, eikä lupia tule

sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita kohtuullisia vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perusteella Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei pakkosijoittamiselle ole edellytyksiä. Sijoittaminen voidaan siten järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-423-6-10 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemmalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 € euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Telia Towers Finland Oy:n hakema sijoittamisoikeus ja aloitusoikeus myönnetään."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava vastaesitys. Koska esitystä oli myös vastustettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi, että siitä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen ehdotusta, äänestivät "ei".

Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylkäsi Niemisen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus**Sijoituspaikka**

49-423-6-10

Arjala, Henttaa

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 21. (Henttaan) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-423-6-10 Arjala. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (laki sähköisen viestinnän palveluista 233 §).

Hakemuksen kohteena on olemassa oleva 40 metrin korkuinen masto ja 15,3 k-m²:n suuruinen laitetilä.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 21.03.2024 § 44

Päätösehdotus**Käsittely**

Esittelijä veti asian pois esityslistalta.

Päätös**Liitteet**

2 § 64 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA 24.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus tiedoksi_Tikasmäki
- EI JULKAISTA 2011-1462-S_hakemus
- EI JULKAISTA karttaote 49-423-6-10 ARJALA
- EI JULKAISTA kiinteistorekisteriote 49-423-6-10 ARJALA
- EI JULKAISTA LIITE 1 Tietoja hankkeesta (2)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 64

02.05.2024

- EI JULKAISTA LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät
- EI JULKAISTA Maanomistajan (Espoon kaupungin) 14.6.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (9600 euroon-vuosi)
- EI JULKAISTA Maanomistajan vastine lautakunnalle_49-423-6-10
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Tikasmäki
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistajan sähköposti_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Tikasmäki
- EI JULKAISTA Poikkeamispäätös 2011_1462
- EI JULKAISTA Sijoituslupahakemus Tikasmäki 49-423-6-10 ARJALA
- EI JULKAISTA Teke 11-1462
- EI JULKAISTA Telia lisäselvitys
- EI JULKAISTA Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Tikasmäki_Espoon kaupunki 17.5.2023
- EI JULKAISTA Toimenpidelupa 2013_59
- EI JULKAISTA VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Tikasmäki
- EI JULKAISTA LIITE 3 Valokuvat tukiasemasta Tikasmäki
- EI JULKAISTA LIITE 4 Valokuvia tukiasemista (Tukiasema ei rajoita ympärillä olevaa toimintaa)
- EI JULKAISTA VASTINE Telia Towers Finland Oy_Tikasmäki 49-423-6-10_12.4.2024

Tiedoksi

Hakija
Tonttiyksikkö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 65

02.05.2024

Asianumero 402/10.00.02/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 02.05.2024 § 65

§ 65

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Friisinmäki, Kappalinsyrjä

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsemalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229

§:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

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

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskunta-kaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta HE 221/2013 perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää

kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 54. (Kilon) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (laki sähköisen viestinnän palveluista 233 §).

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 31.3.2023. Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehtoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä sijoituslupaa.

Hakemuksen mukaan olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Masto, laitesuoja ja telekaapelit ovat olemassa ja niihin ei tehdä muutoksia. Kohteelle on haettu tarvittavat viranomaisluvut vuoden 2016-2017 aikana eikä kohteelle siten enää tarvitse hakea erillisiä viranomaislupia. Kohde on rakennettu vuonna 2019. Kaapeleille on haettu tarvittavat kiinteistön omistajan luvat ja kaivuuluvat.

Hakemuksen mukaan huoltokulku tukiasemalle on vuosittain vähäistä. Keskimäärin huoltokulkua on muutamia kertoja vuodessa, mahdollisesti vain kerran vuodessa. Antennien vaihdot mastoon ja laitelisäykset laitesuojaan liittyvät matkaviestinverkon tekniikan muutoksiin/lisäyksiin, mm. nykyisin 5G:n rakentamiseen. Näitä tekniikan muutoksia/lisäyksiä tehdään antenneihin ja laitteistoihin keskimäärin muutaman vuoden välein. Ennakoimattomia viankorjauksia tukiaseman laitteistoihin/antenneihin tehdään epäsäännöllisesti, keskimäärin noin 0–3 kertaa vuodessa.

Mastojen ylläpitoihin kuuluu säännölliset tarkastustoimenpiteet. Yleisesti mastojen elinkaaret ovat noin 40 vuotta tai joissain kohteissa yli 40 vuotta. Nykyisin uusien mastojen elinkaari pääsääntöisesti on 50 vuotta. Elinkaaren aikana mastojen huoltotarkastuksia tehdään maston huoltoluokasta riippuen noin 5–8 vuoden välein. Laitesuojassa olevien laitteiden huoltotoimet, vaihdot ja viankorjaukset suoritetaan ns. kevyellä kalustolla (henkilö-/pakettiautolla). Mastoihin liittyvät huoltotarkastukset,

antennien vaihdot/lisäykset ja viankorjaukset tehdään myös kohtuullisen kevyellä kalustolla, mm. nostokoriautolla.

Jos tukiaseman sijoitus tulee tarpeettomaksi tai muutoin sijoituslupa päättyy, tukiaseman rakenteet poistetaan ja alue siistitään. Riippuen sijainnista, siistiminen hoidetaan esim. nurmettamalla, kuorikatteella tai muulla ympäristöön sopivalla materiaalilla.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä Telian vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Kiinteistö, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-54-9908-8 sijaitsee vuonna 2012 hyväksytyyn Kellarimäki-Friisinmäki nimisen asemakaavan mukaisella suojaviheralueella EV. Kyseiselle alueelle ei ole asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta.

Poikkeamispäätöksellä 3.11.2016 (lupatunnus 2016-1007) on myönnetty lupa noin 36 metriä korkean antennipylvään ja noin 8,5 m² suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV, jolla ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Toimenpideluvalla 1.6.2012 § 77 (lupatunnus 2017-144) on myönnetty lupa 36 metriä korkean antennipylvään ja n. 8,5 m² suuruisen laitesuojan rakentamiselle. Lupapäätöksen mukaan hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu asemakaavan mukaiselle suojaviheralueelle EV, jolla ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Luvat on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Matkapuhelinpylväs ja laitesuojakaappi tulee sijoittaa 5.4.2016 päivätyssä asemapiirroksessa esitetylle paikalle.
2. Masto ja laitetilä tulee sijoittaa ja rakentaa siten, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa ja siten, että ne aiheuttavat mahdollisimman vähän haittaa naapureille ja kevyelle tai muullekaan liikenteelle.
3. Hanke on toteutettava ympäristöön hyvin sopivaksi ja siten, että hankkeen vaikutukset maastoon ja puustoon ovat mahdollisimman vähäiset.
4. Tukiasema ei saa aiheuttaa haittaa viereiselle maatien toiminnalle.

1.1.2012 voimaan tulleen Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 40 §:n mukaan mastot ja vastaavat tekniset pylväät ja niille johtavat kulkutiet on

sijoitettava ja rakennettava niin, etteivät ne riko tarpeettomasti maisemaa eivätkä aiheuta haittaa naapureille.

Lupien hakemisen yhteydessä on selvitetty hankkeen vaikutusta ympäristöönsä, naapurustoon ja lähellä olevaan asutukseen sekä pyydetty lausunnot Finavialta, naapurilta ja ELY-keskukselta.

Poikkeamispäätöksen mukaan esitetty sijainti on rakennetun tiealueen ja katualueen välissä hankkeelle sopiva. Suojaviheralueelle rakentaminen on paikalle soveltuva eikä se aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle, tulevalle kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä siitä aiheudu merkittäviä ympäristö- tai muita haittoja.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on olemassa oleva radiomasto ja laitesuoja kiinteistöllä 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 8.5 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-54-9908-8 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antenneja ja laitteita. Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa ja aloittamisoikeutta.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-54-9908-8 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikön näkemys on, että tässä kohteessa sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoituslupa ei ole oikea tapa saada oikeutta pitää matkaviestintukiasemaa kohteessa. Toisin sanoen tuota lakia ei voi soveltaa tässä kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sillä halutaan pitää matkaviestintukiasemaa.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 23.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-54-9908-8, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:ta maanvuokrasopimusneuvotteluissa edustanut Rejlers Finland Oy ilmoitti, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Täten Telia

Towers Finland Oy ei suostunut kaupungin tarjoamaan kiinteistöä 49-54-9908-8 koskevaan uuteen jatkomaanvuokrasopimukseen. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lla tai Telia Finland Oyj:lla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-54-9908-8.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan.

Telia Finland Oyj:n edellisessä 29.9.2017 allekirjoitetussa kiinteistön 49-54-9908-8 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Finland Oyj:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 36 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 2880 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana kalenterivuositain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut 3 060 euroa vuodessa, perustuen heidän 36 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Muistutus on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija toteaa, että hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2016 aikana. Poikkeamaluvassa (luvan tunnus: 2016-1007) kaavan osalta on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Koska tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, ei kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Vastineen mukaan tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratason ovat hyvin rajalliset.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut hakijan noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m²

tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokialla 138,23 euroa.

Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Vastineen mukaan kiinteistöä 49-54-9908-8 koskeva Espoon kaupungin ja Telian välinen 29.9.2017 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 31.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-54-9908-8 Telialle matkapuhelintukiaseman rakennuspaikkaa varten.

Tonttiyksikkö katsoo, että Telia on rikkonut 31.3.2023 päättyneen maanvuokrasopimuksen ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia ei ole ollut halukas tekemään kaupungin kanssa uutta maanvuokrasopimusta alueesta ja käyttää siten edelleen luvattomasti aluetta pitämällä siellä tukiasemaansa.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevaan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkityksellinen seikka, sillä kuten kiinteistöllä 49-54-9908-8 sijaitseva tukiasema, myös huomattava osa muista tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi enää jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen ja sen huoltotien turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin, esimerkiksi puistossa ulkoileviin henkilöihin. Tonttiyksikön tulkinnan mukaan sijoittamisoikeus ei selvästi velvoita Teliaa esimerkiksi puistoalueen käyttäjät huomioivaan talvikunnossapitoon, eikä Tonttiyksikkö voisi sijoittamisoikeuden myötä enää vaikuttaa siihen, että tukiasema-alue ja sille johtava huoltotie ovat turvallisia myös puistoalueen ulkoilijoille.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikön katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä on Tonttiyksikkö maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö katsoo, että asiassa ei ole käsillä hallituksen esityksessä (HE 221/2013) tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen. Sijoituslupahakemuksessa on Tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Telia ottaa seuraavassa kantaa maanomistajan Espoon kaupungin vastineessa esitettyihin seikkoihin. Tämän lisäksi Telia ottaa lyhyesti kantaa myös ympäristö- ja rakennuslautakunnan 21.3.2024 kokouksen alkuperäisestä esityslistasta ilmenneisiin Telian näkemyksen mukaan virheellisiin johtopäätöksiin, joiden pohjalta asiassa oltiin aikeissa esittää tehtäväksi Telian kannalta kielteinen päätös.

Espoon kaupunki kirjoittaa vastineessaan, että Telia olisi rikkonut 31.3.2023 päättyneen aiemman maanvuokrasopimuksensa ehtoja käyttämällä luvattomasti aluetta maanvuokrasopimuksen päättymisen jälkeen. Telia toteaa tähän, että rakennusvalvontaviranomaisella ei ole toimivaltaa ottaa kantaa kysymykseen koskien alueen väitettyä luvatonta käyttöä eikä ko. kysymys kuulu ratkaistavaksi tässä menettelyssä. Samoin vastineessa todetaan Espoon kaupunki nostaa esiin vastineessaan, että sen näkemyksen mukaan sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi enää mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. Telia toteaa myös tähän, ettei yllä esitetyillä Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Edelleen Telia katsoo vastineessaan, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nyky sijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia.

Vastineessa todetaan, että sijoittamisoikeus on erityislainsäädännön turvaama vahva oikeus. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia.

Telia huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL:n 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla ”poikkeavat olosuhteet”, jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää. Kuten Telia on yllä tuonut esiin, sijoittamisoikeuden myöntämisen edellytykset on määritelty tyhjentävästi SVPL:n 234 §:ssä, ja tilanteessa, jossa sijoittamisen edellytykset ovat käsillä, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma. Rakennusvalvonnan ei tule perustaa päätöksentekoaan muiden SVPL:n 234 §:n ulkopuolisten seikkojen arviointiin.

Telia pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä ”lisäkriteristöä” sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että

sijoittaminen edellyttäisi SVPL:n 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Kuten yllä on todettu, Espoon kaupunki väittää virheellisesti, että hallituksen esitys edellyttäisi "poikkeavien olosuhteiden käsillä oloa", vaikka tällaista mainintaa koskien "poikkeavia olosuhteita" ei hallituksen esityksessä todellisuudessa ole. Sen sijaan Telia pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja Telia onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on Telia hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että Telia pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, Telia toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin.

Telia painottaa, että sillä seikalla, että Espoon kaupunki olisi ollut valmis solmimaan kohdetta koskien uuden vuokrasopimuksen, jos Telia olisi ollut valmis hyväksymään kaupungin esittämän vuokratason, ei ole käsillä olevan sijoittamislupa-asian ratkaisemisen kannalta merkitystä. SVPL:n 28 luvun mukaisen sijoittamislupamenettelyn käynnistämisen edellytyksenä on se, että sijoittamisesta ei ole "päästy sopimukseen", ottamatta kantaa siihen, mistä syystä sopimukseen ei olla päästy. Tällöin siis syy sille, ettei sopimukseen päästä, voi olla esimerkiksi se, että osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen maanvuokrauksen ehdoista, kuten vuokratasosta, eikä ainoastaan se, että kiinteistön omistaja kategorisesti kieltäytyisi kokonaan solmimasta sopimusta sijoittamisesta.

Lisäksi Telia painottaa, ettei rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan käsillä olevassa sijoituslupamenettelyssä kuulu sen arvioiminen, mistä syystä sopimukseen sijoittamisesta ei olla päästy tai mikä olisi kohtuullinen tai asianmukainen vuokrataso, jos kohteesta solmittaisiin maanvuokrasopimus.

Telia painottaa, että sijoittamislupahakemus perustuu langattomien matkaviestinverkkoyhteyksien turvaamiseen viranomaispäätöksellä tilanteessa, jossa sopimukseen yrityksistä huolimatta ei ole päästy. Rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Hallituksen esityksessä HE 221/2013 todetaan useampaan kertaan sekä yleis- että yksityiskohtaisissa perusteluissa, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino mastojen ja niitä tukevien laitteiden / laitesuojien sijoittamiseen. Pääsääntö on lainsäädäntöaineiston mukaan aina ollut ja tulee lain voimaantulonkin jälkeen olemaan asiasta sopiminen maanomistajan ja teleoperaattorin välillä. Pakkosijoittamisen on tarkoitus tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkitalanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa Espoon kaupunki maanomistajana (Tonttiyksikkö) on koko ajan vuokrasopimuksen päätyttyä ollut valmis uusimaan vuokrasopimuksen ja tekemään uuden maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia puolestaan ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta.

Telia Towers Finland Oy perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen tässä kohtaa olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisen edellytyksenä on SVPL 234 §:n

mukaan se, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Pakkosijoittaminen on lain ja sen esitöiden mukaan tarkoitettu sovellettavaksi poikkeustilanteissa ja toissijaisena keinona esimerkkinä sellaisten tilanteiden varalta, joissa maanomistaja kieltäytyy vuokraamasta aluettaan, mutta viestintäyhteydet on tästä huolimatta turvattava. Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole enää poikkeustilanteesta eikä toimintatavan ei voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Hallituksen esityksen yleisperusteluissa tarkemmin esitetyin perustein on yleisten viestintäyhteyksien turvaamiseksi tärkeää, että viestintäverkkojen laitteiden sijoittaminen varmistetaan viime kädessä viranomaispäätöksellä ehdotetun 1 luvun mukaisesti. Sijoittamisen on kuitenkin katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino, sellaisissa tilanteissa kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin.

Mikäli Telian esittämä näkemys tässä tapauksessa käytyjen sopimusneuvottelujen riittävydestä hyväksyttäisiin, tämä johtaisi siihen, ettei sijoittamisesta sopimista voitaisi enää pitää pääsääntönä vaan pakollisena muodollisuutena, jonka jälkeen teleoperaattori voisi lopputuloksista riippumatta siirtyä sijoituslupahakemuksen jättämiseen. Todellista pyrkimystä asiasta sopimiseen ei siis vaadittaisi. Sijoittamislupa rajoittaa perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, eikä lupia tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita kohtuullisia vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perusteella Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei pakkosijoittamiselle ole edellytyksiä. Sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-54-9908-8 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 € euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan vastaesityksen: "Telia Towers Finland Oy:n hakema sijoittamisoikeus ja aloitusoikeus myönnetään."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu esittelijän päätösehdotuksesta poikkeava vastaesitys. Koska esitystä oli myös vastustettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi, että siitä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen ehdotusta, äänestivät "ei".

Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylkäsi Niemisen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Sijoituspaiikka

49-54-9908-8

Kappalinsyrjä, Friisinmäki

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 54. (Kilon) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä. Viestintäliikenteen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 65

02.05.2024

turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (laki sähköisen viestinnän palveluista 233 §).

Hakemuksen kohteena on olemassa oleva 36 metrin korkuinen masto ja 8,5 k-m²:n suuruinen laitetila.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 21.03.2024 § 43

Päätösehdotus

Käsittely

Esittelijä veti asian pois esityslistalta.

Päätös

Liitteet

3 § 65 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA 31.3.2023 päätynyt maanvuokrasopimus tiedoksi_Friisinmäki
- EI JULKAISTA 49-2017-144-R_Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)_1
- EI JULKAISTA 2016-1007-S_Päätös
- EI JULKAISTA karttaote 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA kiinteistorekisteriote 49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA lausunto Finavia49-2017-144
- EI JULKAISTA LIITE 1 Tietoja hankkeesta_Friisinmäki TTF
- EI JULKAISTA LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät Friisinmäki TTF
- EI JULKAISTA Maanomistajan (Espoon kaupungin) 14.6.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (8640 euroon-vuosi)
- EI JULKAISTA Maanomistajan vastine lautakunnalle_49-54-9908-8
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistaja_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Friisinmäki
- EI JULKAISTA MUISTUTUS_maanomistajan sähköposti_Espoon kaupunki tonttiyksikkö_Friisinmäki
- EI JULKAISTA Sijoituslupahakemus Friisinmäki TTF_49-54-9908-8 Kappalinsyrjä
- EI JULKAISTA Telia lisäselvitys
- EI JULKAISTA Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Friisinmäki_Espoon kaupunki

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 65

02.05.2024

- EI JULKAISTA Toimenpidelupa 2017_144
- EI JULKAISTA VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Friisinmäki
- EI JULKAISTA LIITE 3 Valokuvat tukiasemasta Friisinmäki
- EI JULKAISTA LIITE 4 Valokuvia tukiasemista (Tukiasema ei rajoita ympärillä olevaa toimintaa)
- EI JULKAISTA, VASTINE Telia Towers Finland Oy_Friisinmäki 49-54-9908-8_12.4.2024

Tiedoksi

Hakija
Tonttiyksikkö

1545/10.03.00/2024

§ 66

Uudisrakennuslupa 2023-1353, Riihitontuntie 9

Päätöspäivämäärä

2.5.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

8.5.2024

Rakennuspaikka

49-15-24-9

Riihitontuntie 9

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 3896.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus8050.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
PL 1
00098 VARMA**Toimenpide**

Kaksi asuinkerrostaloa (1,2), pysäköintilaitos (3)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	104124020B	4439.0	4244.0	16161.0	5
2	104124022D	6891.0	6694.0	24117.0	7
3	1041240156	992.0	992.0	3553.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	01.12.2023	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 8 kpl	19.12.2023	.
Rajanaapurit Espoo	15.12.2023	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	05.06.2023	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	16.01.2024	Puoltava
Metron rataisännöinti	27.02.2024	Puoltava

	Pelastuslaitos	12.04.2024	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 23 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Valtakirja 2 kpl HOAS sitoutuminen hankkeeseen Yhteisjärjestelysopimus Rasitesopimus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Kerrosalalaskelma ja -kaavio Selvitys kosteudenhallinnasta Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Pohjavedenhallintasuunnitelma Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake Palotekninen suunnitelma Paarikuljetuksen tilantarvekaavio Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (A), ilmanvuotoluku q50 (0.9), E-luku (74) Ääneneristävyys selvitys Väritetyt julkisivupiirustukset Ympäristöselvitys VSS-piirustus Pihasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Tulvariskiselvitys Autopaikkakaavio Selvitys yhteis- ja aputiloista Hankeselostus Sijoituslupa		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen. ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jonne saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelija-asuntoja. Asemakaavassa korttelialueelle on osoitettu kaksi, muodoltaan lähes umpikorttelin mallista asuinkerrostalon rakennusala, joiden väliin sijoittuu pysäköimispaikka-alue. Rakennusalojen eteläsivut saavat olla enintään seitsemän- ja muut sivut enintään viisikerroksisia. Rakennusaloille ja niiden muodostamille sisäpihille saadaan rakentaa yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos.		

Lännen puoleisen rakennusalan kulmaan Vuoritontuntien ja Riihitontuntien risteuksen alueelle on tule sijoittaa vähintään 110 kem² suuruisesti liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa, jonka saa rakentaa lisäkerrosalana. Pihakannelle tulee järjestää ulkoporrasyhteys Vuoritontuntieltä kahden rakennuksen välistä.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja vain korttelialueen luoteissivulla.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 15 650 kem². Korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin, joista lupahakemuksen alaisen tontin enimmäiskerrosala on 8050 kem². Tontille sijoittuu merkittävä osa asemakaavan asuinkerrostalon rakennusosalasta sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta.

RAKENNUSHANKE

Hanke on suunniteltu kokonaisuudessaan opiskelija-asumista varten.

Suunniteltujen teräsbetonirakenteisten ja tasakattoisten asuinkerrostalojen ensimmäiset kerrokset sisältävät yhteis- ja aputiloja, joihin sisältyy talosaunaosasto sekä kerhotila etelän puoleisen rakennuksen (rak 2) kulmassa asemakaavan edellyttämässä paikassa. Pohjoisen puoleisessa rakennuksessa (rak 1) on lisäksi kolme asuntoa kadun varrella. Pihakannen tasolla sijaitseva toinen kerros sekä kaikki sitä ylemmät kerrokset ovat asutokerroksia. Molempien rakennusten ylimmässä kerroksessa on asuntojen lisäksi yksi talosaunaosasto. Katoilla on ilmanvaihtokonehuoneet, maanalaisia tiloja ei ole

Asuinkerrostalot ovat suorassa yhteydessä viereisen kiinteistön 49-15-24-10 kanssa yhteiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle johtaa ulkoportaat sekä pohjoisen puolelta että lännestä Vuoritontuntieltä. Ajoyhteys pysäköintihalliin on suunniteltu hallin itäsvulta naapurikiinteistön 49-15-24-11 pysäköintialueen kautta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 236 kpl, keskipinta-alaltaan noin 26,5 m². Asunnoissa ei ole parvekkeita. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina katujen puoleisilla sivuilla sekä päädyissä käytetään vaaleata puhtaaksimuurattua tiiltä. Sisäpihan puoleiset julkisivut ovat valkobetonia. Rakennusten yksilöllisyyttä toistensa suhteen on myös korostettu vihreän ja punaisen sävyisin tehostevärein. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu tummalla tiilipinnalla ja pysäköintihallia umbrakäsitellyn betonin avulla. Rakennusten polveileva kokonaisuus on viite Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusten yhteinen kokonaisala on 11 330 m², josta 392 m² on ullakon tasolle sijoittuvien ilmanvaihtokonehuoneiden alaa.

Asuinrakennusten yhteinen kerrosala on 10 938 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 8050 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1822 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 1066 kem².

Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 992 kem².

Viereisellä kiinteistöllä 49-15-24-10 on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 2023-1354-A asuinkerrostalolle ja pysäköintilaitoksen toiselle osalle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Etelän puoleinen asuinkerrostalo ylittää rakennusalan rajan pohjoiseen sisäpihan suuntaan 0,28 metrin verran runkorakenteen mitoitukselta johtuen.

Molempien asuinrakennusten suoraan kadulle johtava, porrasaskelmia sisältävä uloskäytävä ei ole esteetön. Hakija perustelee ratkaisua sillä, että kadun läheisyydestä johtuen esteettömälle järjestelylle ei ole tilaa ja toteaa, että samassa kerroksessa on kaksi esteetöntä uloskäytävää.

Poikkeamia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava opiskelija-asunnoille vähintään 1 ap/ 250 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 33 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 33 ap, joista 32 ap sijoittuu pysäköintihalliin ja 1 ap haliin johtavan ajoväylän viereen ulos. Autopaikoista kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 354

pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 355 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos piha-alueelle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeessa on kolme S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 233 henkilölle. Suojat sijaitsevat asuinrakennusten ensimmäisessä kerroksessa, kaksi suojaa etelän puoleisessa ja yksi pohjoisen puoleisessa rakennuksessa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Esteettömyysasetuksen mukainen määrä opiskelija-asuntoja, yhteensä 12 asuntoa, sisältää asetuksen edellyttämän väljemmin mitoitettun LE-wc-tilan. Asuinrakennusten muut tilat, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat toista talosaunaa ja joitakin sisäisten käytävien osia lukuun ottamatta esteettömiä.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Poistuminen palon sattuessa on osoitettu sisäisen käytävän kautta kahteen erilliseen porrashuoneeseen; asunnoissa ei ole varateitä.

Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastotilojen osalta. Lisäksi erillisiä kuivaushuoneita ei ole suunniteltu. Hakijan mukaan kokemus opiskelijoiden varastointitarpeesta osoittaa suunnitellut varastotilat riittäviksi. Varastojen tehokasta käyttöä lisää hakijan mukaan myös nimetyt asuntokohtaiset polkupyöräpaikat. Kuivaushuoneiden tarve on korvattu suurella kuivauskoneiden määrällä pesulatioissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 5.6.2023 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hakija on laatinut viereisen kiinteistön 49-15-24-10 kanssa yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, kulkuoikeuksista, yhteispihasta, palomuurin rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta.

Hakija on laatinut kiinteistöjen 49-15-24-8, -10 ja -11 kanssa rasitesopimuksen, jossa on sovittu mm. pysäköintihallin johtavan ajoyhteyden sekä pelastusajoneuvon nostopaikan sijoittamisesta tontille 11.

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa perustusten ja talotekniisten rakenteiden sijoittamiseksi katualueelle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: 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
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 pitämiseksi.

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

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Kohteen akustinen suunnittelija huolehtii mittausten kelpoisuudesta ja riittävydestä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät auto- ja polkupyöräpaikat paikat oltava toteutettuina.

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

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

käyttöönottoa.

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 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranan

p. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto_YRLTK_049-2023-1353

Jakelu

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 66

02.05.2024

Hakija

1546/10.03.00/2024

§ 67

Uudisrakennuslupa 2023-1354, Riihitontuntie 11

Päätöspäivämäärä 2.5.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.5.2024

Rakennuspaikka	49-15-24-10 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1279.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 11 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 1600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2), maalämpökaivoja Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104124029M	2271.0	2192.0	8059.0	5
	2	104136549H	396.0	396.0	1580.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen 5 kpl 19.12.2023 . Rajanaapurit Espoo 15.12.2023 Puoltava Kaupunkimittausyksikkö 17.01.2024 Puoltava Pelastuslaitos 12.04.2024 Puoltava					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl					

Kaupparekisteriote 2 kpl
Valtakirja 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Detaljileikkaus parvekkeesta
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0,9), E-luku (74)
Ääneneristävyysselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa kuuden maalämpökaivon poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jonne saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelija-asuntoja. Asemakaavassa korttelialueelle on osoitettu kaksi, muodoltaan lähes umpikorttelin mallista asuinkerrostalon rakennusala, joiden väliin sijoittuu pysäköimispaikka-alue. Rakennusalojen eteläsivut saavat olla enintään seitsemän- ja muut sivut enintään viisikerroksisia.

Rakennusaloille ja niiden muodostamille sisäpiholle saadaan rakentaa yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Lännen puoleisen rakennusalan kulmaan Vuoritontuntien ja Riihitontuntien risteyksen alueelle tulee sijoittaa vähintään 110 kem² suuruisesti liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa, jonka saa

rakentaa lisäkerrosalana. Kyseisellä korttelinosalla pihakannelle tulee järjestää ulkoporrasyhteys Vuoritontuntieltä kahden rakennuksen välistä.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja vain korttelialueen luoteissivulla

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 15 650 kem². Korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin, joista lupahakemuksen alaisen tontin enimmäiskerrosalaksi on tonttijaossa määrätty 1600 kem². Tontille sijoittuu osa asemakaavan asuinkerrostalon rakennusosalasta sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja, joihin sisältyy talosauna kerhotiloineen ja vilvoitteluterasseineen. Pihakannen tasolla sijaitseva toinen kerros ja sitä ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee katolla, maanalaisia tiloja ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä viereisen kiinteistön 49-15-24-9 kanssa yhteiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle johtaa ulkoportaat sekä pohjoisen puolelta että lännestä Vuoritontuntieltä. Ajoyhteys pysäköintihalliin on suunniteltu pysäköintihallin itäisivulta naapurikiinteistön 49-15-24-11 pysäköintialueen kautta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 36 kpl, keskipinta-alaltaan noin 35,7 m². Kaikissa asunnoissa on joko ranskalainen parveke tai lasitettu parveke. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta kansipihalle sekä rakennuksen itäisivulla ranskalaisten parvekkeiden kautta pelastusnostoautoon. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkobetoni,

jota on korostettu keltaisin tehostevärein. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu tummalla tiilipinnalla ja pysäköintihallia umbrakäsitellyn betonin avulla. Rakennuksen polveileva kokonaisuus on viite Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 2271 m², josta 79 m² on ullakon tasolle sijoittuvan ilmanvaihtokonehuoneen alaa. Asuinrakennuksen kerrosala on 2192 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 1599 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 358 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 234 kem². Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää jäljelle 1 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 396 kem².

Viereisellä kiinteistöllä 49-15-24-9 on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 2023-1353-A asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen toiselle osalle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei poikkeamia.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 18 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 18 ap pysäköintihalliin. Näistä yksi on LE-autopaikka. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 62 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 62 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen S1-luokan väestönsuoja yhteensä 43 henkilölle sijaitsee asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Normaaliajan käyttöönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo pesula- ja kuivaustilojen pinta-alan sekä talosaunojen lukumäärän suhteen. Hakija perustelee pesula- ja kuivaustilojen alitusta sillä, että jokaisessa asunnossa on varaus pyykinpesu- ja kuivauskoneelle. Talosaunoja on suunniteltu vaaditun kahden sijasta vain yksi, mikä hakijan mukaan johtuu talosaunojen todellisesta käyttötarpeesta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 5.6.2023 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hakija on laatinut viereisen kiinteistön 49-15-24-9 kanssa yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, kulkuoikeuksista, yhteispihasta, palomuurin rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien sijoittamisesta. Hakija on laatinut kiinteistöjen 49-15-24-8, -9 ja -11 kanssa rasitesopimuksen, jossa on sovittu mm. pysäköintihallin johtavan ajoyhteyden sekä pelastusajoneuvon nostopaikan sijoittamisesta tontille 11.

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa taloteknisten rakenteiden sijoittamiseksi katualueelle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätosehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

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

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 67

02.05.2024

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto_YRLTK_049-2023-1354

Jakelu

Hakija

1548/10.03.00/2024

§ 68

Uudisrakennuslupa 2023-1211, Malleniuksenkuja 10

Päätöspäivämäärä 2.5.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.5.2024

Rakennuspaikka	49-31-159-7 KAITAA Pinta-ala 1464.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Malleniuksenkuja 10 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XIII, e = 5,86 8575.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Iris c/o Bonava Suomi Oy PL 1100 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2) ja kaksi maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041153677	2858.0	2858.0	8960.0	7
	2	1041153688	7866.0	7686.0	24440.0	13
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Ympäristönsuojelun palvelualue	18.10.2023			Ehdollinen	
	Kaupunkimittausyksikkö	25.10.2023			Mahdollistava	
	Kaupunkisuunnittelukeskus	15.03.2024			Puoltava	
	Kaupunginmuseo	04.03.2024			Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.06.2022			Kieltävä	

	Kaupunkikuvatoimikunta	06.03.2023	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 36 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja Valtakirja Hankekuvaus Naapurien kuuleminen 5 kpl Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelmat ja -kaavio Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyys selvitys Palaverimuistio esteettömyysasiantuntijan kanssa Maalämpökaivon etäisyydet ja johtotiet selvitys Ulkoaijan ääneneristys selvitys Liikennemeluselvitys Tuulisuusselvitys Laskelma yhteistiloista Palotekniset erillisuunnitelmat Pinnantasaussuunnitelma Hulevesisuunnitelmat Kosteudenhallintaselvitys Rakennustyönaikaisten hulevesien käsittely Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Maaperän haitta-ainetutkimus Väestönsuojapiirustukset 2 kpl Väritetyt julkisivut 2 kpl Pihasuunnitelmat Purkupiirustus (piha) Yhteisjärjestelysopimus, luonnos Autopaikkalaskelmat ja vähennykset Varautuminen asuinkerrostalon kesäajan huonelämpötilojen hallintaan Lomake YL08A Rakennetyypit Rakennuttajan suunnitteluvaiheen turvallisuusasiakirja Pohjarakenteet ennen luvan hakemista -lomake Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Akustisen suunnittelun periaatteet Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Selvitys seinäpuhalluksesta		

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ELY-keskuksen kannanotto
HSY:n suostumus (maalämpö)
Tonttiyksikön suostumus (maalämpö)

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 7- ja 13-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen ja kahden maalämpökaivon poraamiseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavan mukaan tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusalat enintään 7- ja 13-kerroksisille asuinkerrostaloille sekä istutettaviksi tarkoitettut ohjeelliset alueen osat tontin pohjois- ja koillisreunalta. Rakennusalat rajoittuvat länsi- ja eteläpuolella tontin rajoihin ja lounaispuolella on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH. 7-kerroksiseen asuinrakennukseen tulee rakentaa viherkatto. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja, värillistä betonia tai paikallamuurattua poltettua tiiltä. Kahden alimman kerroksen julkisivut tulee tehdä paikallamuuratusta poltetusta tiilestä. Lisäksi mm. maantasokerroksia tulee elävöittää sateelta, tuulelta, lumelta ja auringolta suojaavilla katoksilla, arkadeilla ja syvennyksillä. Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa katoksilla, tehostemateriaaleilla ja väreillä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylempiin kerroksiin siten, että niistä on esteetön yhteys kattopihoille. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, hulevesien käsittelyyn ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi kaava-alueen lähiympäristösuunnitelma, alue- ja korttelisuunnitelmat, energiasuunnitelma sekä Finnoon alueen design-käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Rusthollinrinteen kaava-alueen koilliskulmaan, Rusthollarinkadun ja Finnoonkartanonkadun risteykseen, rakennetaan kaksi toisiinsa kytkeytyvää asuinkerrostaloa. Rinteeseen sijoituvissa rakennuksissa on sisäänkäynnit sekä kadun että toisen kerroksen tasolla yhteiskäyttöisen sisäpihan puolella. Pääosin 7-kerroksisessa A-talossa on asemakaavan vaatima viherkatto ja 13-kerroksisesta B-talosta on suunniteltu suora yhteys eteläpuolelle myöhemmin rakennettavan asuinkerrostalon toiminnalliselle kattopihalle. Asukkaiden yhteistilat, kuten sauna- ja kerhotilat, on sijoitettu pääosin B-talon ylimpiin kerroksiin sekä viereisen talon toiminnallisen kattopihan tasolle. Irtaimistovarastot sijoittuvat kellarin ja 1. kerroksen tiloihin. Ulkoiluvälinevarastoihin on suora yhteys ulkoa joko kadun tai yhteispihan puolelta. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin hienopestyä, karkeammin pestyä tai uritettua valkobetonia. Jalustaosa on asemakaavan mukaisesti paikallamuurattua tiiltä. Sisäänkäyntejä on korostettu mm. katoksin ja tehostevärein. Kaikissa asunnoissa on joko ranskalainen tai lasitettu parveke. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettu viereisen tontin yhteiskäyttöiselle korttelialueelle. Lisäksi B-talosta järjestetään yhteys eteläpuolen

toiminnalliselle kattopihalle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 157 ja niiden keskipinta-ala on 44 m². Hanke on pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin 31159 osalle on osoitettu rakennusoikeutta 24 500 kem², mistä hakijatontin rakennusoikeus on 8 575 kem². Lisäksi saadaan rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 2 144 kem². Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 10 724 m², mistä 8 575 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1 071 kem² (12 %) on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta, 898 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä ja 180 m² on kellarin osuutta. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

A-talon parvekerakenteet ylittävät tontin rajan 0,6 m metrin verran ja alimpien kerrosten terassien portaat, B-talon väestönsuojan maanalainen hätäpoistumiskuilu ja B-talon sisäänkäyntikatoksen rakenteet ylittävät tontin rajan kokonaan asuntojen yhteiskäyttöisen piha-alueen puolelle. Ylityksiä on perusteltu mm. parvekkeiden käyttömahdollisuuksilla, terassien kaupunkikuvallisella mittakaavalla sisäpihan puolella, poistumiskuilun sijoittamisella sortuma-alueen ulkopuolelle ja kulkuteiden tarkoituksenmukaisella suojaamisella katoksella. Ylitykset on toiminnallisesti yhteensovitettu yhteiskäyttöisen piha-alueen suunnitelmiin ja niistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa.

Maastonmuodoista johtuen A-talon 1. kerroksen alapuolelle on sijoitettu lisärakennusoikeuteen laskettava ulkoiluvälinevarasto ja A-talo on kadun puolelta osittain 8-kerroksinen asemakaavan salliman seitsemän kerroksen sijaan. Rakennus on kuitenkin kaavan viitesuunnitelman mukaisesti pihan puolella 6- ja kadun puolella pääosin 7-kerroksinen ja vain alimmassa nurkassaan 8-kerroksen korkuinen. Korkea kivijalka on käytetty hyväksi ulkoiluvälinevarastona, joka elävöittää on maanpinnan tasossa olevan sijaintinsa takia helppokäyttöinen.

Kokonaisuus ja toiminnallisuus huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkojen kokonaisuuttua voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 % erillisen ohjeen mukaan. Vaadituista paikoista on rakennettava liikkumisesteisen autopaikkoina vähintään yksi 30 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Hankkeessa autopaikkoja rakennetaan asuntomäärään perustuen yhteensä 55. Asuntomäärään perustuvasta 79 autopaikan vaatimuksesta on haettu kaavan mahdollistamaa 30 %:n vähennystä pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella. Toimenpiteet ovat erillisen ohjeen mukaisia ja kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut lausunnossaan 30 %:n vähennyksen myöntämistä hankkeelle. Autopaikoista 54 sijoitetaan myöhemmin saman korttelin LPA-1 alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikkumisesteisille ja niistä toinen sijoittuu yhteiskäyttöisen pihan alueelle ja toinen pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Hankkeessa asuntomäärään perustuva polkupyöräpaikkavaatimus on 314 pp. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan varastoihin 346 polkupyöräpaikkaa, joiden lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Sekä A- että B-talojen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja yhteensä 229 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeessa toinen maalämpökaivoista porataan noin 3 metrin etäisyydelle katualueen rajasta 4 metrin minimietäisyyden sijaan. Hakija on saanut sijainnille tonttiyksikön suostumuksen. Lisäksi tilarajoitteiden vuoksi molemmat maalämpökaivot porataan alle ohjeellisen 25 metrin vähimmäisetäisyyden päähän korttelin pohjoispuolella kulkevasta Blominmäen jätevedenpuhdistamon viemäritunnelista. Hakija on saanut HSY:n verkko-osaston suostumuksen kaivojen sijainneille ehdolla, että porauksessa noudatetaan 15 metrin suojavyöhykettä viemäritunnelin kalliorakenteesta.

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma, minkä mukaan A-talon kaikista asunnoista on järjestetty varatie parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta. 13-kerroksisessa B-talossa on kaksi palolta suojattua uloskäytävää.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu liikennemeluserveys, akustisen suunnittelun ja toteutuksen periaatteet sekä ulkovaipan ääneneristävyys selvitys. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen korttelin sisäpihalle.

Tontin ja korttelin yhteiskäyttöisen piha-alueen hulevesien käsittelystä on laadittu yhteinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan viivytyjärjestelmiin, mistä ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausnon mukaisesti.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksiin on järjestetty esteetön sisäänkäynti sekä sisäpihan että kadun puolelta ja kaikki asunnot ja kaikki yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin ja suosituksin. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan antaman palautteen mukaisesti.

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

MUUT LAUSUNNOT

Kortteli sijaitsee kylämäksi merkityllä alueella ja Espoon kaupunginmuseolta on pyydetty lausunto korttelin aloitushankkeesta. Lausunnon mukaan kaava-alueella ei oleteta olevan säilyneitä muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kylämäen jäännökset ovat oletettavasti tuhoutuneet aikaisemman rakentamisen yhteydessä. Kaupunginmuseo toteaa, ettei kaava-alueelta ole tarpeen pyytää lausuntoa vastaavista hankkeista.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen, joka vaatii tekemään ilmoituksen pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi valtion ympäristöviranomaiselle. Lausunnon mukaan kiinteistöllä on tehty maaperän haitta-ainetutkimus, jonka raportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen lausunnon pyytämiseksi maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä, jos maaperä katsotaan pilaantuneeksi. Lisäksi lausunnossa on annettu toimintaohjeita maaperän lisätutkimuksista ja niiden toimittamisesta sekä ohjeita, jos maaperässä todetaan kynnysarvon ylittäviä haitta-aineita, mutta Uudenmaan ELY-keskus toteaa maaperän olevan pilaantumaton. Lausunnosta on lisätty lupaan lupamääräyksiä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu koko korttelin 31159 alueelle laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos, jossa on sovittu mm. alueen kulku-, huolto, pelastustie-, palo-osastointi-, leikki-, oleskelu- ja hulevesijärjestelyistä.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Ennen maanrakennustöiden aloitusta on maaperästä tutkittava ainakin bentso(a)pyreenin pitoisuudet.

Tutkimustulokset on lähetettävä Uudenmaan ELY-keskukseen sekä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun (ymparisto@espoo.fi). Jos lisätutkimusten perusteella maaperä todetaan pilaantuneeksi, on kunnostamisesta tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukseen ja noudatettava ELY-keskuksen toimintaohjeita. Jos lisätutkimuksen perusteella kynnysarvopitoisuus bentso(a)pyreenilla tai muulla tutkitulla haitta-aineella ylittyy, mutta Uudenmaan ELY-keskus toteaa maaperän olevan pilaantumaton, tulee noudattaa Espoon ympäristönsuojelun lausunnossa annettuja ohjeita.

Maaperän haitta-aineiden tutkimusraportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja pyydettävä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä, jos maaperä todetaan pilaantuneeksi.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti. 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.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Mahdollisten tilapäisjulkisivujen ilmeen tulee olla siisti ja niiden tulee sopeutua kaupunkikuvaan neutraalisti.

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.

Rakentamisessa ja maalämpökaivojen poraamisessa on huomioitava HSY:n Blominmäen viemäritunnelin läheisyys ja HSY:n verkko-osaston antamat ehdot maalämpökaivojen poraamiselle.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

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.

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

69/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 68

02.05.2024

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-1211

Jakelu

Hakija

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

70/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 69

02.05.2024

1549/10.03.00/2024

§ 69

Uudisrakennuslupa 2024-240, Maitovadinkatu 11

Päätöspäivämäärä 2.5.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.5.2024

Rakennuspaikka

49-54-45-1

KILO

Pinta-ala 3521.0

Kaava

Kaavanmukainen

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

kerrosala

Maitovadinkatu 11

02630 ESPOO

Asemakaava

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e

= 2,16

7600.0 k-m²

0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Kipsimestari c/o YIT Housing Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Asumisoikeus Oy Espoon Viilivati 2 c/o Knitte Business Park

Kutojantie 6-8

02630 ESPOO

Toimenpide

Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2) ja ulkovälinevarasto (3)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	1041435124	2277.0	2277.0	7168.0	6
2	1041435168	2263.0	2263.0	7117.0	6
3	1041435179	81.0	81.0	282.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkimittaussyksikkö 07.03.2024

Puoltava

	Naapurien kuuleminen 6 kpl	26.03.2024	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 17 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Valtakirja Hankeselvitys Yhteisjärjestelysopimukset 2 kpl Hallinnanjakosopimukset 2 kpl Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot Rakennusjäteselvitys Energiaselvitys ja -todistus Esteetön kerrostalo 2021 Palotekniset erillissuunnitelmat Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista Kosteudenhallintaselvitys Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma Selvitys ulkoseinän lämmöneristeen vaatimustenmukaisuudesta Melu- ja värinäselvitykset Väestönsuojapiirustus Pihasuunnitelma Valokuvia Ympäristötekniinen tutkimusraportti Riskinarvio ja kunnostustavoitteiden määrittäminen Keran kehittämissuunnitelma-arvio Viherkerroin tuloskortti Tonttileikkauspiirustukset 2 kpl Rakennetyypit Rakennustekniikka ennen luvan hakemista Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Paloturvallisuuden riskiarvio Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl LOMAKE-YL08A Selvitys kaavan mukaisista autopaikkavähennyksistä		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden 6-kerroksisen asuinrakennuksen ja niiden väliin		

kiinteästi liittyvän 1-kerroksisen ulkoiluvälinevaraston rakentamiselle. Asuntoja rakennetaan kaikkiaan 48 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 65,4 m², eikä kohde ole pienasuntovaltainen.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Siitä on osoitettu rakennusala 6-kerroksisille asuinkerrostaloille sekä 1-2 kerroksiselle osalle. Asemakaava on saanut lainvoiman 2021. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuin ympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama värinä sekä runkomelu tulee huomioida suunnittelussa 100 metrin etäisyydellä LR-alueen rajasta ja 50 metrin etäisyydellä Kutojantien katualueen rajasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman värinän ja runkomelun hallintasuunnitelma. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %.

Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennusalue on nykyisellään tie- ja pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni. Liikennemelusta ja värinän vaikutuksista on tehty selvitykset, joiden johtopäätökset on tarvittavilta osin huomioitu suunnitelmissa.

Tontille on aiemmin myönnetty rakennuslupa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä siihen liittyvälle 1-kerroksiselle varasto-/jätetilalle. Lisäksi pääosin viereiselle tontille sijoittuvasta 1-kerroksisesta ulkoiluvälinevarastosta osa sijoittuu nyt haettavan hankkeen tontille ja asuinrakennus F:ään kiinni. Sille ei ole vielä haettu rakennuslupaa. Asemakaavan mukaisesti rakennukset sijoittuvat tontin ulkoreunoille muodostaen umpikorttelin. Sisäpiha on maanvarainen. Autopaikat sijaitsevat Viilivati-kadun toiselle puolelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa lukuun ottamatta yhtä le-paikkaa, joka on tällä tontilla pihamaalla.

Arkkitehtuurin ja materiaalivalintojen tavoitteena on ilmentää Keramiikkakortteliksi nimetyn korttelin identiteettiä. Materiaalivalinnoissa on pyritty huomioimaan Keran kestävä kehityksen ja kiertotalouden tavoitteet. Hankkeessa käytetään pitkäikäisiä ja kierrätettävissä olevia materiaaleja: muun muassa tiiltä ja erilaisia metallilevyjä. Rakennuksen rungon käyttöikä on asetettu 100 vuotta. Korttelin rakennukset ovat kattomuodoiltaan ja tiilisävyiltään vaihtelevia.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus korttelissa on yhteensä 14500 kem². Tontin rakennusoikeudeksi on tonttijaossa merkitty 7600 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat. Tontin rakennusoikeudesta on käytetty 4875 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta 3900 kem². Jäljellä olevaa rakennusoikeutta tontilla on siten 3700 kem². Tämän hankkeen kokonais- ja kerrosala on yhteensä 4621 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 3700 kem², 396 kem² on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 152 kem² porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ja 373 kem² MRL 115 §:n sallimaa ylitystä. Rakennuksessa ei ole kellaria eikä ullakkoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

Rakennus F:n pihan puolen sisäänkäyntikatokseksi ja sisäänkäyntikatoksen sivuseinämä ylittävät tontin rajan 1,2 m tontin 54045/3 puolelle.

Perustelu: Katoksen sijainti on tarkentunut tonttien lohkomisen jälkeen. Ylityksestä on tehty sopimus tonttien kesken.

Poikkeama katsotaan perustelluksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus: Asunnot 1 ap / 110 kem², 3700 / 110 = 33,6 = 34 ap. Kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto (48

asuntoa, 24 p) Autopaikkojen kokonaismäärästä vähennetään asemakaavan mukaisesti 5 % pysyvästi auton omistamisen tai autolla liikkumisen tarvetta vähentävillä ratkaisulla, joita ovat kortteliin toteutettavat kaksi yhteistilaa, jotka ovat varattavissa etätöiden tekoon.

Yhtiöön toteutetaan vakiona asukkaalle maksuton internet-liittymä ja osaan asunnoista tulee myös langaton reititin. Lisäksi kohde on valtion tukema 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava vuokratilakohde, jolloin autopaikkojen määrästä saa vähentää 20 %. Kaikkiaan autopaikkamäärästä vähennetään siten 25 %. Vähennysten jälkeen vaadittava autopaikkamäärä on 26 ap [34 - (0,25 x 34) = 25,5].

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 26 ap, joista 25 ap sijaitsee tontilla 54043/4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja 1 le-ap sijaitsee tämän hankkeen tontilla pihamaalla.

Polkupyöräpaikkavaatimus 1 pp / 30 kem² = 3700 / 30 = 124 pp.

Rakennetaan 124 pp paikkaa sisälle ja lisäksi pp-paikkoja ulos lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena rakennukseen F ja suojassa on paikkoja 98 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Tärinäselvitys:

Rakennus tulee olemaan paaluille perustettu ja erityisesti pystykomponentit (pois lukien lattioiden kenttien värähtely) ovat hallinnassa tätä kautta. Edelleen voidaan todeta, että rakennuskorkeus on siinä määrin pieni, että vaakasuuntaiset värähtelyt eivät muodostu

ongelmaksi.

Melu- ja ääneneristys selvitys:

Meluserveltyksessä tarkasteltiin vaiheittain rakentamisen vaikutusta Asunto Oy Espoon Kipsimestarin pihamelutasoihin sekä julkisivuun kohdistuviin melutasoihin. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat melko matalia, eivätkä ikkunoilta tai parvekeovilta edellytettävät ääneneristysvaatimukset ole kovin korkeita. Rakennuksen piha-alueen melutasot ovat osittain yli uudelle asuinalueelle annetun yöajan ohjearvotason tilanteessa, jossa koko kortteli ei ole vielä rakentunut. Päiväajan melutasot ovat kuitenkin selvästi alle ohjearvon ja myös yöohjearvon täyttävää aluetta löytyy rakennuksen suojan puolelta. Sisäpihan puolella olevia parvekkeita ei ole pakollista lasittaa.

Palotekninen asiantuntijalausunto:

Asunto Oy Espoon Kipsimestarin ja viereiselle tontille tulevan asuinkerrostalon välissä on 1-kerroksinen osuus. Välipohja osastoidaan EI60-EI90-luokkaan palon leviämisen estämiseksi matalalta osalta korkealle osalle.

HULEVEDET

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet puretaan virtauksensäätökaivon kautta viivytettyinä liitospaikkaan liitoskohtalausunnon ja LVI-suunnitelman mukaan. Perusvesiä ei viivytetä. Virtauksensäätökaivo mitoitetaan siten, että viivytystilavuus tyhjentyy 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään.

KOSTEUDENHALLINTA

Kosteudenhallintaselvitys on hakemuksen liitteenä.

ESTEETTÖMYYSSELVITYS

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.1.2024 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee: varmistaa korttelin vesikatko- ja räystäasmaailman hallittu kokonaisuus, saattaa maantasokerroksen katujulkisivun aukotus kaavamääräyksen mukaisesti muista kerroksista poikkeavaksi ja muokata maantasokerroksen katujulkisivun ilmettä reippaammalla ja kokonaisvaltaisemmalla otteella tutkimalla tiililadontatapojen ohella myös erilaisten tiilien käyttöä, varustaa sisäänkäynnit asianmukaisilla katoksilla, tarkentaa sisäpihan parveketornien ilmettä kevyemmäksi ja valoisammaksi sekä materiaali- että sävy maailmaa vaihtamalla, järjestää talopesulaan kulkuyhteys suoraan porrashuoneesta tai ainakin muualta kuin huoltotilojen kautta, kiinnittää huomiota rakennuksen ja kadun välisen pihatilan käsittelyyn ja ottaa se osaksi kokonaisuuden suunnittelua, täydentää asemapiirrosta ja pihasuunnitelmaa ajantasaisella katusuunnitelmalla hanke siihen sovittaen.

Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54045 tonttien 1, 2 ja 3 kesken on laadittu 30.3.2023 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, pelastusteistä ja pelastusajon tarvitsemista nostopaikoista, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen. Jätetila sijaitsee tämän hankkeen tontilla jo rakennusluvan saaneen Asumisoikeus Oy Espoon Viilivati 2:n rakennuksessa. Tämän hankkeen rakennuksiin toteutettavat polkupyörien huoltotila ja kierrätyshuone ovat korttelin 54045 kaikkien hankkeiden käytössä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

erityinen palotarkastus

erityinen palotarkastus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

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

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

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö-

ja huolto-ohje.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen oltava toteutettuina.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

78/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 69

02.05.2024

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-240

Jakelu

Hakijat

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

02.05.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 02.05.2024 § 70

§ 70

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Asia käsiteltiin §:n 63 jälkeen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvonta

Apulaisoikeuskanslerin vastaus 22.4.2024

Asia: Kantelu OKV/1522/10/2023

Päätös: Kantelua ei otettu tutkittavaksi. Vakiintuneen käytännön mukaan oikeuskansleri ei pääsääntöisesti puutu toimivaltaisessa tuomioistuimessa vireillä olevaan asiaan.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Apulaisoikeuskanslerin vastaus 22.4.2024

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

80/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

02.05.2024

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/87

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 71

02.05.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 02.05.2024 § 71

§ 71

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 11 § / 23.4.2024: Lupavalmistelijä, 104055, vakinainen virkasuhde, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ESPOO-04-29-24

Käsittely

Asia käsiteltiin §:n 70 jälkeen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lupavalmistelijä, 104055, vakinainen virkasuhde, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ESPOO-04-29-2

Tiedoksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 61, § 62, § 63, § 70, § 71

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 64, § 65**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

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.

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

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

Tiedoksisaanti

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Kirjaamon osoite on:

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 66, § 67, § 68, § 69**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.