



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

23.05.2024

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 23.05.2024 klo 17:00 - 19:33

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Karimäki Johanna Nores Mia	puheenjohtaja jäsen	poissa esteellisenä klo 17:18 – 17:32, §:n 76 ajan
	Noponen Jyrki Juuti Sini	jäsen jäsen	saapui klo 17:06, §:n 75 aikana, poissa esteellisenä klo 17:33 – 18:02, §:n 77 ajan
	Nieminen Jarmo Virtanen Sofia Hentunen Mika Laakso Ville	jäsen jäsen jäsen jäsen	poissa esteellisenä klo 17:33 – 18:02, §:n 77 ajan
	Savela Sari	jäsen	saapui klo 17:08, §:n 75 aikana
	Sihto-Nissilä Sanna- Liisa Pulkkinen Piia Salmi Jatta Tiihonen Olli Timo Pasi	jäsen varajäsen varajäsen nuorisovaltuuston edustaja ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	saapui klo 17:32, §:n 76 jälkeen
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:23, §:n 78 jälkeen
	Saajo Jari Myllynen Maria	rakennusvalvonnan päällikkö valvontapäällikkö	poistui klo 18:23, §:n 78 jälkeen
	Olsen Saara	limnologi	poistui klo 18:23, §:n 78 jälkeen
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Piia Pulkkinen
pöytäkirjantarkastaja

Ville Laakso
pöytäkirjantarkastaja,
§:t 72-76 ja 78-81

Mia Nores
pöytäkirjantarkastaja, § 77

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 29.05.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 72		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 73		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 74		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 75	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 ensimmäinen osavuosikatsaus	9
§ 76		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Remeo Refining Oy:n ympäristölupahakemuksesta, Juvanmalmin vaarallisten jätteiden käsittelylaitoksen toiminnan muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa, ESAVI/49064/2023	14
§ 77		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) poikkeuslupahakemuksesta koskien biohajoavaa ja muuta orgaanista ainesta sisältävien jätteiden sijoittamiselle Ämmässuon kaatopaikan täyttöalueelle S1, ESAVI/5479/2024	18
§ 78		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Fortum Power and Heat Oy:n Kivenlahden lämpökeskuksen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisesta, ESAVI/48384/2023	22
§ 79		Uudisrakennuslupa 2023-329, Riihitontuntie 23	25
§ 80	2	Uudisrakennuslupa 49-2023-330, Riihitontuntie 25	33
§ 81		Uudisrakennuslupa 49-2024-252, Finnoonkallio 2	44

§ 72

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 16.5.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 73

23.05.2024

§ 73

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Piia Pulkkinen koko kokouksen ajaksi, Ville Laakso §:en 72-76 sekä 78-81 ajaksi ja Mia Nores §:n 77 ajaksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 74

23.05.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 23.05.2024 § 74

§ 74

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 2854/2024, 8.5.2024

Asia: Vaatimukset täytäntöönpanon kieltämisestä rakennusvalvonta-asiassa

Päätös: Hallinto-oikeus hylkää täytäntöönpanokieltoa koskevat vaatimukset.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, HHO Välipäätös 8.5.2024 2854-2024

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 74

23.05.2024

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 75

23.05.2024

Asianumero 91/02.02.02/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 23.05.2024 § 75

§ 75

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 ensimmäinen osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2024 ensimmäisen osavuosikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

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

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

Vuoden 2024 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2024.

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

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

Take-ohjelman tavoitteet

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

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

- Take -kiinteistöveroselvitys 10 600 000 € tuottavuuden lisäys viiden vuoden aikana. Pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien. Tavoitetaso on ylittynyt. Kiinteistöveroselvityksellä on saavutettu toistaiseksi 3 407 000 € lisäverotuloa/vuosi.
- Henkilöstösäästötavoite 849 000 € viiden vuoden aikana. Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. Henkilöstömenosäästöissä on huomioitu Take-ohjelmassa suunnitellut poistettavat vakanssit. Uusia tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja ei ole huomioitu.
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €. Yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.
- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.
- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen säästöt viiden vuoden aikana yhteensä 113 000 €.
- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 859 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä on kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Kolmen uuden alueen valmistelu luonnonsuojelualueiksi on käynnissä ja luontoselvityksiä niiden luontoarvoista on tilattu. Luontoviisas Espoo -tiekarttatyössä Espoon käytännöt luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi, kansainväliset benchmarkit ja luonnon monimuotoisuutta tukevat työkalut maankäytön suunnitteluun ovat valmistuneet ja tiekartan kokoaminen on aloitettu.

Ympäristöterveyden osalta tuloskortissa seurataan elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan suunnitelmallisten tarkastusten toteumaa. Tavoitteena on saada molemmilta tehtäväalueilta suoritettua vähintään 80 % vuodelle 2024 tehtäväksi allokoituista suunnitelmallisista tarkastuksista. Ensimmäisen kvartaalin osalta tarkastusten toteuma on elintarvikevalvonnan osalta 72 % ja terveydensuojeluvalvonnan osalta 78 %.

Rakennusvalvonnan osalta tuloskortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien käsittelyaikaa. Myönnettyjen lupien määrä on pienentynyt. Uudisrakentamisen lupakäsittelyaika on parantunut, mutta muiden lupien osalta heikentynyt. Kehittämistoimien ja rekrytointien odotetaan tulvaisuudessa parantavan lupakäsittelyaikaa, joskin uusi rakentamislaki kuormittaa resursseja merkittävästi seuraavan 1,5 vuoden aikana.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tuloskortti on liitteenä

Palvelutuotteet

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen palvelutuotteiden kustannukset arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Tässä vaiheessa myös suoritteet ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Käyttötalouden toteutuminen

	Tammi-huhti	Ennuste	Käyttösuun.
Toimintatuotot yht.	2 901	7 323	7 323
Ympäristönsuojelu	6	100	100
Ympäristöterveys	488	1 150	1 150
Rakennusvalvonta	2 407	6 073	6 073
Toimintamenot yht.	3 714	11 507	11 507
Ympäristönsuojelu	790	2 248	2 248

Henkilöstökulut	616	1 750	1 750
Ulkoiset ostot	174	498	498
Ympäristöterveys	836	2 423	2 423
Henkilöstökulut	689	2 093	2 093
Ulkoiset ostot	147	330	330
Rakennusvalvonta	1 063	3 204	3 204
Henkilöstökulut	1 020	3 084	3 084
Ulkoiset ostot	43	120	120
Tukipalvelut	1 025	3 633	3 632
Henkilöstökulut	427	1 394	1 394
Ulkoiset ostot	13	413	405
Sisäiset kulut	586	1 826	1 833
Toimintakate	-813	-4 184	-4 184

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintatulot ja toimintamenot arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti vuonna 2024.

Henkilöstö

Henkilötyövuodet k.a.	Tammi-huhti	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	29,7	28,6	3,9 %
Ympäristöterveydenhuolto	33,0	33,3	-1,0 %
Rakennusvalvonta	42,6	45,4	-6,2 %
Tukipalvelut	17,0	17,7	-4,0 %
Yhteensä	122,2	125,0	-2,2 %

Huhtikuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet vastaavat 3 henkilöä alle käyttösuunnitelman. Ennusteen mukaan vuoden käyttösuunnitelma saavutetaan loppuvuoden aikana.

Kuukausipalkka k.a.	Tammi-huhti	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	3 820	3 959	-3,5 %
Ympäristöterveydenhuolto	4 054	4 060	-0,1 %
Rakennusvalvonta	4 268	4 387	-2,7 %
Tukipalvelut	3 753	3 702	1,4 %
Yhteensä	4 026	4 105	-1,9 %

Alkuvuonna toteutuneiden palkkojen keskiarvo alittaa 2% käyttösuunnitelmassa arvioidut vuositaso keskipalkat. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen palkkakustannukset pysyvät käyttösuunnitelman raamissa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 75

23.05.2024

Päätöshistoria

Liitteet

1 YRK, Osavuosisikatsaus 1, Raportti

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 76

23.05.2024

Asianumero 1339/11.01.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 23.05.2024 § 76

§ 76

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Remeo Refining Oy:n ympäristölupahakemuksesta, Juvanmalmin vaarallisten jätteiden käsittelylaitoksen toiminnan muuttaminen ja toiminnan aloittamislupa, ESAVI/49064/2023

Valmistelijat / lisätiedot:
Paavilainen Tommi
Kutvonen Juho
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta toimii Espoon kaupungin ympäristönsuojelu- ja terveysuojeluviranomaisena. Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Remeo Refining Oy:n ympäristölupahakemuksesta ESAVI/49064/2023 seuraavan lausunnon:

Hakija on selostanut, että haettava muutos ei ole olennainen, sillä muutoksista ei katsota aiheutuvan lisääntyviä ympäristöön kohdistuvia päästöjä tai vaikutuksia ympäristönsuojelulain 29 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Lautakunta kuitenkin katsoo, että vastaanotettavien jätteiden määrän kaksinkertaistaminen uusine jätejakeineen, välivarastointikapasiteetin nostaminen ja toiminta-aikojen muuttaminen voivat lisätä ympäristöön kohdistuvia riskejä ja ovat olennaisia muutoksia.

Ultrasuodatuskäsittelyn kapasiteettia parannetaan kasvattamalla laitteiston kokoa. Jätteen käsittelystä aiheutuvan jätevesiviemäritävän veden määrä kasvaa. Uusia vastaanotettavia jätejakeita ovat mm. vaarattomat ja vaarallisiksi luokitellut ruoppauslietteet, joiden mahdollinen vastaanottomäärä on 2 500 tonnia vuodessa. Lautakunta katsoo, että lisääntyvästä jätteidenkäsittelystä ja uusien jätejakeiden käsittelystä ei saa aiheutua haittaa jätevedenpuhdistamon toiminnalle. Muun muassa orgaaniset tinayhdisteet, joita voi olla ruoppauslietteissä, on tarvittaessa huomioitava tarkkailussa.

Jätevesiviemäritävässä vedessä on toistuvasti ollut etanolia enemmän

kuin HSY:n lupaehdot sallivat kloorivapaille VOC-yhdisteille. Vaikka etanoli ei varsinaisesti aiheuttaisikaan ongelmia jäteveden käsittelyprosessissa, lautakunta katsoo, että jätteenkäsittelyn kasvaessa etanolipitoisuudet eivät saa kasvaa vaan kloorivapaiden VOC-yhdisteiden pitoisuuksien tulee olla lupaehtojen mukaisia.

Jätevesiviemäritävissä vedessä on aika ajoin havaittu kloorattuja hiilivetyjä. Niitä ei saa olla jätevesiviemäritävissä vedessä. Lautakunta katsoo, että jätteiden käsittelymäärien kasvu ja uudet jätejakeet eivät saa aiheuttaa ympäristöhaittaa myöskään kloorattujen hiilivetyjen takia.

Erilaisia liuottimia mahdollisesti sisältävien jätteiden mahdollinen vastaanotto- ja käsittelymäärä kasvaa. Esimerkiksi säiliöiden puhdistuksessa syntyviä öljyisiä ja muita jätteitä voidaan ottaa vastaan 1 000 tonnia vuodessa aiemman 20 tonnin sijasta. Lautakunta katsoo, että laitoksesta ei saa jatkossakaan aiheutua hajuhaittoja.

Hakija ei ole perustellut, miksi jätteiden vastaanotto, kuljetukset ja kuormaukset olisi aloitettava klo 6 alkaen klo 7 sijasta. Juvanmalmintien varrella on vaarallisten jätteiden käsittelylaitoksen lisäksi kolme ympäristöluvallista jätteenkäsittelylaitosta, joiden toiminta kunkin ympäristöluvan mukaisesti saa alkaa klo 7.00 sisältäen jätteiden vastaanoton. Lautakunta katsoo, että yöaikaan klo 6–7 tapahtuvalle jätteiden vastaanotolle, kuljetuksille ja kuormauksille on oltavat painavat perusteet. Pelkästään suljetussa sisätilassa tapahtuvalle ympärivuorokautiselle toiminnalle ei ole estettä, jos toiminnasta ei aiheudu meluhaittaa ympäristöön eikä lisääntyttä onnettomuusriskiä.

Lautakunta esittää, että hakemusta täydennetään suuntaa antavalla arviolla siitä, kuinka usein normaalin toiminta-ajan ulkopuolella olisi tarve ottaa vastaan poikkeustilanteista peräisin olevia jätteitä.

Lautakunta katsoo, että laitoksen yöaikaisesta toiminnasta aiheutuva melu ei saa lähimmissä häiriintyvissä kohteissa ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia yöajan ohjearvoja eikä sosiaali- ja terveystieteiden ministeriön asetuksessa 545/2015 annettuja melun toimenpiderajoja. On huomattava, että luonnonsuojelualueella sovellettava valtioneuvoston päätöksen mukainen yöohjearvo on 40 dB LAeq (klo 22-7).

Lautakunta katsoo, että hakemusta on täydennettävä kuvauksella etävalvonnasta ja toimista onnettomuuksien ehkäisemiseksi ja toimista onnettomuustapauksissa etävalvonnan aikana, kun laitoksella ei ole henkilökuntaa. Jos onnettomuusriski nousee etävalvonnan vuoksi, etävalvonnan varassa olevalle toiminnalle ei pidä myöntää lupaa.

Käsittely

Mia Nores ilmoitti olevansa esteellinen, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Nores toimii toimitusjohtajana Kierrätysteollisuus ry:ssä, jonka suora jäsen Remeo Refining Oy on (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta).

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus**Lausuntopyyntö**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 8.4.2024 pyytänyt Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen ja Espoon kaupungin terveydensuojeluviranomaisen lausuntoa Remeo Refining Oy:n ympäristölupahakemuksesta ESAVI/49064/2023. Aluehallintovirasto on pyytänyt toimittamaan lausunnon viimeistään 15.5.2024 ja myöntänyt lisäaikaa 30.5.2024 saakka. Hakemus koskee Juvanmalmin vaarallisten jätteiden käsittelylaitoksen toiminnan muuttamista sekä toiminnan aloittamislupaa muutoksenhausta huolimatta. Hakemusasikirjat ovat nähtävillä sähköisesti osoitteessa <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2653486>.

Nykyinen ympäristöluvallinen toiminta

Laitos toimii osoitteessa Juvanmalmintie 18. Laitoksella vastaanotetaan, välivarastoidaan ja soveltuvin osin käsitellään vaaralliseksi luokiteltavia sekä tavanomaisia nestemäisiä jätteitä ja lietteitä. Toiminnalle on Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätökset vuosilta 2014, 2018 ja 2021. Laitos on siirtynyt Remeo Refining Oy:lle yrityskaupan yhteydessä kesällä 2022.

Jätteiden käsittely laitoksella tehdään sisällä hallirakennuksessa. Myös jakeiden välivarastointi sijoittuu hallin sisälle, lukuun ottamatta ulkona vaarallisten jätteiden varastokontissa pidettäviä materiaaleja sekä karkeaa kiintoainesta, jota voidaan välivarastoida ulkokentällä nestetiiviillä kannellisilla lavoilla.

Laitoksella käsiteltävät vaaralliset jätteet ovat suurimmalta osin öljyisiä nesteitä. Nesteet käsitellään laskeuttamalla ja suodattamalla (suodatus ja ultrasuodatus). Prosessissa öljy tai muu erotettava fraktio ohjautuu varastosäiliöön ja vesi johdetaan puhdistettuna jätevesiviemäriin. Hiekkalietteitä käsitellään laskeuttamalla. Toiminnan ympäristövaikutukset on arvioitu aiempien ympäristölupien hakemisen yhteydessä, viimeksi vuonna 2020. Ympäristöluvassa on määrätty vaikutusten tarkkailusta.

Haettavat muutokset

- Jätteiden vastaanottomäärää nostetaan 12 800 tonnista yhteensä enintään 28 800 tonniin vuodessa. Jätteryhmäkohtaiset enimmäisvastaanottomäärät päivitetään.
- Laitoksen välivarastointikapasiteettia nostetaan 380 tonnista yhteensä enintään 500 tonniin. Jätteryhmäkohtaiset suurimmat varastointimäärät päivitetään.
- Jätteryhmiin lisätään jätekirjanpidossa käytettäviä jätenimikkeitä ja -koodeja.
- Käyttöaikaa laajennetaan. Nykyisen luvan mukaisesti laitos toimii ma-pe klo 07.00–21.00. Laitoksen aukioloajaksi (vastaanotto, kuljetukset ja kuormaukset) haetaan ma-pe klo 06.00–22.00, ja työajoiksi (käsittelyprosessien käyttöaika sisällä hallitiloissa) esitetään 24/7.
- Lupaa haetaan vastaanottaa jätteitä normaaleiden toiminta-aikojen lisäksi ns. poikkeus- tai päivystystilanteissa, jos jossakin on sattunut ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa aiheuttava onnettomuus, jossa syntyy ja on tarvetta toimittaa viipymättä käsittelyyn sellaista jätettä, jota laitoksella laadun puolesta voidaan vastaanottaa. Tällaisissa tilanteissa ei ole mahdollista ilmoittaa normaalista poikkeavasta vastaanottamisesta viranomaiselle etukäteen.

Ultrasuodatuskäsittelyn kapasiteettia nostetaan suurentamalla laitteiston kokoa ja hiekkalietteiden käsittelyä jatketaan nykyistä suuremmalla volyymilla.

Hakija arvioi, että muutoksista ei aiheudu merkittävää muutosta ympäristöön kohdistuviin päästöihin, vaikutuksiin tai riskeihin.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 77

23.05.2024

Asianumero 1331/11.01.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 23.05.2024 § 77

§ 77

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) poikkeuslupahakemuksesta koskien biohajoavaa ja muuta orgaanista ainesta sisältävien jätteiden sijoittamiselle Ämmässuon kaatopaikan täyttöalueelle S1, ESAVI/5479/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Lahtela Eero
Kutvonen Juho
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Espoon ympäristö- ja terveysuojeluviranomaisena sekä Kirkkonummen terveysuojeluviranomaisena Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän HSY poikkeuslupahakemuksesta biohajoavan ja muuta orgaanista ainetta sisältävien jätteiden sijoittamisesta seuraavan lausunnon:

Hiekanerotus-, PVC-, lujitemuovi- sekä luteiden saastuttamien ja kalmajätteiden sijoittaminen täyttöalueelle S1 on hyväksyttävää HSY:n poikkeuslupahakemuksessa ja hakemuksen täydennyksessä esitetyin perusteluin, sikäli kun edellä mainittujen jakeiden hyödyntäminen muutoin ei ole mahdollista poikkeusluvan voimassaolon aikana. Mainittujen jätejakeiden sijoittaminen kaatopaikalle tulee olla viimeinen vaihtoehto niiden käsittelemiseksi myös silloin, kun muut vaihtoehdot eivät ole kustannustehokkaita.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta kyseenalaistaa laivaköysien sijoittamisen välttämättömyyden kaatopaikan täyttöalueelle S1. Vantaan Energia Oy ei lausunut laivaköysien hyödyntämisestä yhtiön jätteenpolttolaitoksessa. Lautakunta esittää selvitetäväksi Vantaan Energia Oy:ltä, miksi laivaköysiä ei voida pilkkoa lyhyemmiksi paloiksi, sillä köyden sisältämän metallirakenteen katkaiseminen ei vaikuta teknisesti ylivoimaiselta esteeltä. Laivaköysien pilkkominen lyhyemmiksi mahdollistaisi niiden hyödyntämisen Vantaan Energia Oy:n

jätteenpolttolaitoksessa, eikä niiden loppusijoittamiseen kaatopaikalle olisi siten tarvetta.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää tärkeänä, että kolaritilanteessa kuollut tai lopetettu suurriista olisi jatkossa jälleen mahdollista loppusijoittaa Ämmässuon ekoteollisuuskeskukseen. Espoo-Kauniaisten riistanhoitoyhdistys on aiemmin huolehtinut onnettomuuksissa kuolleesta suurriistasta Länsi-Uudenmaan poliisin kanssa tehdyn suurriistavirka-apu (SRVA)-sopimuksen nojalla. Sopimukseen kuuluu kolarissa kuolleiden eläinten poistaminen ja toimittaminen hävitettäväksi, sekä kolarissa loukkaantuneeksi tiedetyn eläimen jäljestäminen. Riistanhoitoyhdistyksen toiminta perustuu vapaaehtoisuuteen ja aiemmin ruhojen hävitys tapahtui maksutta Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksessa.

Jätelain muutoksen myötä ruhoja on toimitettu mm. Honkajoen polttolaitokseen hävitettäväksi, jolloin hävityksen kustannus on noin 170 €/ruho. Ruhojen kuljetukseen ja hävittämiseen liittyvien kustannusten noustessa merkittävästi, on riistahoitoyhdistys irtisanonut SRVA-sopimuksen päättymään 31.10.2023. SRVA-sopimuksen irtisanominen aiheuttaa sen, että ruhoja jää korjaamatta teiden laidoilta, ja loukkaantuneiden eläinten jäljestyksessä voi ilmetä ongelmia. On oleellista, että Ämmässuon ekoteollisuuskeskus voi jatkossa toimia asianmukaisena, liikenneonnettomuuksissa kuolleen suurriistan loppusijoituspaikkana.

Saadun tiedon mukaan Vantaan Energian yksiköissä on mahdollista polttaa kyseisiä eläinten ruhoja, mutta se edellyttää esikäsitelyä (sopivaan kokoon pilkkomista). On mahdollista, että kaikkia kyseisten eläinten ruhoja ei voida esikäsitellä. Lisäksi raatojen kuljetusmatkat Espoosta Vantaan Energialle voivat muodostua hyvin pitkiksi. Onnettomuuksissa kuolleiden eläinten kuljettaminen onnettomuuspaikkoja lähempänä sijaitsevaan Ämmässuon ekoteollisuuskeskukseen vähentäisi ilmastokuormitusta ja säästäisi luonnonvaroja sekä riistanhoitoyhdistykselle mahdollisesti muodostuvia kustannuksia.

Käsittely

Ville Laakso ja Sini Juuti ilmoittivat olevansa esteellisiä, ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Molemmat toimivat HSY:n hallituksessa, Laakso varsinaisena jäsenenä ja Juuti varajäsenenä. (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta).

Esteellisyyden vuoksi Laakson tilalle pöytäkirjantarkastajaksi valittiin tämän asiakohdan käsittelyn ajaksi Mia Nores.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 10.4.2024 pyytänyt Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen, Espoon kaupungin terveysuojeluviranomaisen sekä Kirkkonummen kunnan terveysuojeluviranomaisen lausuntoa Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) poikkeuslupahakemuksesta, joka koskee biohajoavaa ja muuta orgaanista ainesta sisältävien jätteiden sijoittamista Ämmässuon kaatopaikan täyttöalueelle S1 ja toiminnan aloittamislupaa (ESAVI/5479/2024). Aluehallintovirasto on pyytänyt toimittamaan lausunnon viimeistään 17.5.2024 ja myöntänyt lisäaikaa 30.5.2024 saakka. Hakemusasiakirjat ovat nähtävillä sähköisesti osoitteessa <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/2703510>

HSY hakee valtioneuvoston kaatopaikka-asetuksen (331/2013) 35 §:n mukaista poikkeusta loppusijoittaa tiettyjä biohajoavia ja muuta orgaanista ainesta sisältäviä jättejakeita Espoossa sijaitsevan Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksen vaarattoman jätteen kaatopaikan täyttöalueelle S1. Poikkeuslupaa haetaan viideksi vuodeksi 1.3.2024 alkaen. Hakemuksen jätteistä osa on luonteeltaan sellaisia, joille esikäsittelyä ei voida tehdä tai esikäsittelyllä ei saataisi parannettua jätteen sijoituskelpoisuutta kaatopaikalle. Muut jätteet, joille poikkeuslupaa haetaan, ovat asianmukaisen esikäsittelyn jälkeen jäljelle jääneitä jakeita, joille ei ole olemassa enää muita käsittelyvaihtoehtoja kuin sijoittaminen kaatopaikalle.

Hakemuksen mukaiset jätteet, joiden loppusijoittamiselle haetaan poikkeuslupaa, ja niiden määrät ovat seuraavat: hiekanerotusjäte (400 t/vuosi), PVC-jätteet (500 t/vuosi), eristevillajätteen esikäsittelyn rejekti (50 t/vuosi), lujitemuovijäte (20 t/vuosi), onnettomuuksissa kuolleet eläimet (20 t/vuosi), laivaköydet (10 t/vuosi), lude- ja kalmajätteet (10 t/vuosi) sekä jätteenpolttolaitoksen kuonan mukana tulleet jätteet, jotka sisältävät orgaanista ainesta (10 t/vuosi).

Täyttöalueen S1 pinta-ala on 12,4 ha ja täyttötilavuus noin 2 850 000 m³. Alue on otettu käyttöön marraskuussa 2007. Viimeisimmän tehdyn mittauksen perusteella täyttötilavuutta on käyttämättä n. 520 000 m³. Viime vuosina loppusijoitusalueelle on vastaanotettu jätettä ja hyödynnettäviä materiaaleja noin 1 500 tonnia vuodessa. Loppusijoitusalue on nykyisellä vastaanottomäärällä käytössä vuosikymmeniä.

Loppusijoittamisesta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia vähennetään peittämällä jätepengertä jätepenkereen edetessä. Tarvittaessa jäte peitetään heti hajun tai roskaantumisen estämiseksi. Viikonloppuisin tuotavat raadot säilytetään kontissa hajujen leviämisen estämiseksi.

Hakemuksessa on todettu, että hakemuksen mukaisten jätteiden sijoittaminen ei käytännössä lisäisi jätetäytöistä muodostuvan kaasun määrää. Toiminnan muutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 77

23.05.2024

pölyn ja melun määrään tai laatuun, yleiseen viihtyvyyteen tai ihmisten terveyteen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 78

23.05.2024

Asianumero 1328/11.01.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 23.05.2024 § 78

§ 78

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle Fortum Power and Heat Oy:n Kivenlahden lämpökeskuksen toiminnan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisesta, ESAVI/48384/2023

Valmistelijat / lisätiedot:

Torvela Niko

Kutvonen Juho

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa seuraavan lausunnon Etelä-Suomen aluehallintovirastolle (dnro ESAVI/48384/2023):

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt 10.4.2024 päivätyllä kirjeellä Espoon kaupungin, Espoon ympäristönsuojeluviranomaisen ja terveysuojeluviranomaisen lausuntoja Fortum Power and Heat Oy:n Kivenlahden lämpökeskuksen toiminnan muuttamista ja toiminnan aloittamista koskevasta hakemuksesta. Lausuntoja pyydetään 17.5.2024 mennessä. Espoo on saanut lausunnon antamiselle lisää aikaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa hakemuksen johdosta seuraavaa: Pyydämme aluehallintovirastoa huomioimaan lämpökeskuksen naapuruston muutokset kaavoituksessa lähivuosina. Kadun toisella puolella teollisuusalue muuttuu asuinalueeksi. Nyt naapurustossa olevan teollisuusalueen tilalle arvioidaan tulevan noin 9 000 asukasta ja 3 000 uutta työpaikkaa. Jäteperäisen polttoaineen käyttö ei saa aiheuttaa terveys- tai viihtyvyyshaittaa esimerkiksi melun, pölyn tai hajun muodossa.

Jäteperäisessä polttoaineessa voi olla ei-toivottuja materiaaleja sekä kosteutta. Ne voivat aiheuttaa suurempia päästöjä. Polttoaineen laatu on merkittävässä asemassa ja siksi laadunvarmennuksen pitää toimia hyvin.

Silputtu jätepolttoaine on kevyttä ja vaikeaa käsitellä. Se holvautuu ja

aiheuttaa siten tukoksia, mikä aiheuttaa useita ongelmia. Kevyt silppu aiheuttaa enemmän rekkaliikennettä asuinalueelle. Jätepolttoaineen granulointi vähentäisi kuljetuksia ja helpottaisi käsittelyä laitoksella.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Fortum Power and Heat Oy hakee Kivenlahden lämpökeskuksen voimassa olevaan ympäristölupaun muutosta. Haettava muutos koskee toiminnan olennaista muutosta tavallisesta polttolaitoksesta jätteen rinnakkaispolttolaitokseksi. Tavoitteena on käyttää 0-20% osuudella lajiteltua jäteperäistä polttoainetta puuhakkeen seassa. Leijupetikattilan savukaasupäästöt käsitellään savukaasulauhduttimella ja letkusuotimella.

Kivenlahden lämpökeskus sijaitsee Espoossa Kivenlahden teollisuusalueella osoitteessa Ruukinmestariintie 10. Kivenlahden lämpökeskus tuottaa kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä. Laitosalueella sijaitsevat lämpökeskuksen laitosrakennukset kattiloineen (K1, K2 ja K4), kaksi öljysäiliötä, jäähdytyslaitos ja varageneraattorikontit. Laitosalueella sijaitsee kattiloita K1 ja K2 varten yhteinen 82 metriä korkea piippu sekä kattilaa K4 varten oma erillinen 80 metriä korkea piippu. Tämä lausunto koskee kattilan K4 toimintaa.

Suunnitelmissa on käyttää jätepolttoainetta (jättekoodi 19 12 10), joka koostuu tavanomaisista kotitalouden ja teollisuuden lajitelluista jätteistä mm. puusta, paperista, pahvista ja muovista. Yleensä tällainen muovia sisältävä polttoaine nostaa palamisen lämpötilaa, jolloin palaminen voi olla täydellisempää ja päästöt vähäisempiä. Toisaalta jäteperäisessä polttoaineessa voi olla ei toivottuja materiaaleja sekä kosteutta. Ne voivat aiheuttaa suuremmat päästöt. Päästöjen vähentämisessä polttoaineen laatu on merkittävässä asemassa ja siksi laadunvarmennuksen pitää toimia hyvin.

Puuhaketta käyttävä laitos kohtaa ajoittain vaikeuksia saada riittävästi puuhaketta. Tämän laitoksen toimintavarmuus paranee mikäli se voi käyttää tarpeen tullen muita polttoaineita, kuten erilliskerätystä jätteestä tehtyä kierrätyspolttoainetta. Mikäli joitakin jätteitä ei voida teollisuudessa kierrättää materiaaleina uusiksi tuotteiksi, on hyvä jos niiden sisältämä energia voidaan hyödyntää lämpölaitoksissa.

Kivenlahden lämpökeskuksessa kokeiltiin kierrätyspolttoaineen rinnakkaispolttota hakkeen seassa noin 5 % osuudella kolmena eri jaksolina vuosina 2022-2024. Mittaustulosten perusteella koejaksojen aikana ei ylitetty toimintaa koskevia päästöjen raja-arvoja.

Jätepolttoaine vastaanotetaan laitokselle valmiiksi murskattuna. Polttoainekuljetuksia tulee 25-30 autoa päivässä. Kuljetukset ajoittuvat arkipäiville klo 6–22 pois lukien arkipyhät. Jätepolttoaineen käyttö ei lisää kuljetusten määrää laitosalueelle.



Kuva 1 Kaavoituksen luonnos tulevasta tilanteesta, kun lämpölaitoksen naapurusto on asuinkerrostaloaluetta.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

1893/10.03.00/2024

§ 79

Uudisrakennuslupa 2023-329, Riihitontuntie 23

Päätöspäivämäärä 23.5.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 29.5.2024

Rakennuspaikka

49-15-30-8 Riihitontuntie 23
NIITTYKUMPU 02200 ESPOO
Pinta-ala 1582.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 2600.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
PL 1
00098 VARMA

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	104073963L	3612.0	3612.0	11100.0	8
2	104073962K	438.0	438.0	1800.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 14.11.2022 Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö 22.03.2023 Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 1 kpl 11.04.2023 .

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl

Kaupparekisteriote 2 kpl
Valtakirja 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
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
Parvekeleikkauspiirustus
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyys selvitys
Julkisivujen väriyysuunnitelma
Ympäristöselvitys
Tulvariskiselvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa 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 ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

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.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusala. Asuinkerrostalon rakennusalaan on määritelty matalammat kuusi- ja viisikerroksiset osat. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 2600 kem². Asuinrakennuksen pohjoispuolelle on asemakaavaan merkitty sijainniltaan ohjeellinen pihakannelle johtavien ulkoportaiden rakennusala.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää aputiloja. Pihakannen tasolla sijaitseva toinen kerros sisältää asuntoja ja ulkoiluvälinevaraston. Kerrokset 3-6 ovat kokonaisia asuinkerroksia. Seitsemänteen kerrokseen sijoittuu asuntojen lisäksi kaksi talosaunaosastoa ja kerhohuone, ylimpään ilmanvaihtokonehuone. Kellaria ja ullakkoa ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportilla ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 47 kpl, keskipinta-alaltaan noin 47 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta viereiselle tai alemmalle parvekkeelle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista puhtaaksimuurattua tiiltä sekä rappausta valkoisen, harmaan sekä murretun oranssin sävyin. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu harmaalla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 3612 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3612 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2596

kem2, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 717 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 299 kem2. Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää jäljelle 4 kem2. Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 438 kem2.

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä vastaavia rakennuslupahakemuksia asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille korttelialueen muilla kiinteistöillä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan koilliskulmassa enintään noin 3,94 metrillä, itäisivulla 0,45 metrillä. Parveke ylittää rakennusalan rajan lännen suuntaan 0,46 metriä rakennusjärjestyksessä sallittua ylitystä enemmän. Hakijan mukaan ylitysten avulla on kortteliin saatu aikaan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisia, keskenään samanmuotoisia ja kapeita rakennuksia, joiden väleihin jää riittävästi tilaa.

Asemakaavan tontin alueelle edellyttämää toista korttelin porrasyhteyttä kansipihan ja kadun välille ei ole suunniteltu. Hakija katsoo porrasyhteyden olevan tarpeeton, koska korttelin pohjoissivun viereen sijoittuu yleinen kevyenliikenteen väylä. Lisäksi asuinrakennusten välisistä piha-alueista maantasolla on haluttu tehdä keskenään samanlaisia.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 24 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 24 ap, joista 21 ap sijoittuu pysäköintihalliin ja 3 ap maantasopihalle. Autopaikoista 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, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 87 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 90 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen väestönsuojapaikat 69 henkilölle on osoitettu viereisellä kiinteistöllä 49-15-30-7 sijaitsevaan S1-luokan väestönsuojaan.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Kerhotilan yhteyteen sijoittuva toinen kahdesta talosaunasta on esteetön. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan vähäisessä määrin PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo pesula-, kuivaus- ja kerhotilojen pinta-alan osalta. Hakijan mukaan edellä mainitut tilat toimivat tarkoituksenmukaisesti tilasuunnittelua rajoittavista kantavien rakenteista huolimatta. Lisäksi kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle ja lähes kaikissa myös kuivauskoneelle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: 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 pidettävä aloituskokous.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava

toteutettuina.

Hankkeen naapurikiinteistölle 15-30-7 osoitettujen väestönsuojapaikkojen tulee olla pelastuslain mukaisesti käytettävissä viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

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.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranen

puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 79

23.05.2024

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-329

Jakelu

Hakijat

1914/10.03.00/2024

§ 80

Uudisrakennuslupa 49-2023-330, Riihitonttie 25

Päätöspäivämäärä

23.5.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

29.5.2024

Rakennuspaikka

49-15-30-7

Riihitonttie 25

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 1593.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

2300.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

PL 1

00098 VARMA

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104073965N	3073.0	3073.0	9650.0	8
2	104073964M	357.0	357.0	1450.0	1

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

Kaupunkikuvatoimikunta 14.11.2022

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 22.03.2023

Puoltava

Naapurien kuuleminen 1
kpl 11.04.2023**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 16 kpl

Kaupparekisteriote 2 kpl

Valtakirja 2 kpl

Naapurin suostumus

Katukorkeusilmoitus

HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
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
Parvekeleikkauspiirustus
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyysselvitys
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Tulvariskiselvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa 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 ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

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.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusalaan. Asuinkerrostalon rakennusalaan on määritelty matalammat kuusi- ja viisikerroksiset osat. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 2300 kem².

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu aputiloista. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros ja sitä ylemmät kerrokset ovat asuinkerroksia. Seitsemänteen kerrokseen sisältyy kaksi talosaunaosastoa ja ylimpään kahdeksanteen kerrokseen ilmanvaihtokonehuone. Kellaria ja ullakkoa ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportilla ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 42 kpl, keskipinta-alaltaan noin 46,4 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään viereisen kiinteistön 15-30-8 puolella sijaitsevaan jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta viereiselle parvekkeelle tai parvekkeelta suoraan pihakannelle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista puhtaaksimuurattua tiiltä sekä rappausta valkoisen, harmaan sekä tiilenpunaisen sävyin. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu harmaalla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Hakija on luvatta kaatanut puita ja suorittanut luvatonta maanrakennustyötä tontin itäisellä osalla, jossa puusto ja maasto on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi. Alue palautetaan hakemuksen liitteenä olevaa pihasuunnitelmaa noudattaen osaksi suojeltua maisemaa istuttamalla uusia puita ja sovittamalla uusi ja vanha maanpinta luontevalla tavalla toisiinsa.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 3073 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3073 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2300 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 328 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 445 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 357 kem².

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä vastaavia rakennuslupahakemuksia asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille korttelialueen muilla kiinteistöillä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintihalli ylittää rakennusalan rajan itään päin noin 1,93 metrillä autopaikkajärjestelyyn tarvittavasta tilasta johtuen.

Parvekkeet ulottuvat rakennusalan ylitse länteen 1,04 metriä ja naapurin suostumuksella pohjoiseen noin 0,8 metriä rakennusjärjestyksessä sallittua ylitystä enemmän. Hakijan mukaan ylityksillä on saatu aikaan väljempi asuinrakennusten sijoitus sekä yhteensopivuus asemakaavan ja viitesuunnitelman kanssa.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 21 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 21 ap, joista 18 ap sijoittuu pysäköintihalliin ja 3 ap asuinrakennusten väliin pihalle. 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, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 77 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 77 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 166 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa yhteiskäyttöisenä saman korttelin kiinteistöjen 15-30-8 ja 15-30-9 kanssa. Suoja sisältää kaikki hakijan kiinteistön 61 henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus yhteistiloineen, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä toista talosaunaa sekä lämmönjakohuoneen sisäänkäyntiä lukuun ottamatta. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo pesula-, kuivaus- ja kerhotilan pinta-alan osalta. Lisäksi erilliseksi tilaksi vaadittu kerhotila on sijoitettu samaksi huonetilaksi toisen talosaunan pukuhuoneen kanssa. Hakijan mukaan laitteiden vaatimaan tilaan sopiviksi suunnitellut pesula- ja kuivaustilat ovat toimivia ja energiatehokkaita. Lisäksi kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle ja lähes kaikissa myös kuivauskoneelle. Kerhotilan käyttöä pukuhuoneena puoltaa se, että talosaunojen lukumäärä on laskennallisesti ylimitoitettu.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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.

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 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

puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä teki Jatta Salmen ja Sofia Virtasen kannattamana seuraavanlaisen lisäysesityksen: ”Lisäys Muut ehdot alle: Tontin itäisellä osalla, jossa puusto ja maasto on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi ja jossa hakija on luvatta kaatanut puita, alue palautetaan hakemuksen liitteenä olevaa pihasuunnitelmaa noudattaen osaksi suojeltua maisemaa istuttamalla kookkaita, istutusvaiheessa vähintään 5 metriä korkeita uusia puita kaadettujen tilalle, ja sovittamalla uusi ja vanha maanpinta luontevalla tavalla toisiinsa.”

Koska Sihto-Nissilän lisäyseytystä oli vastustettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Sihto-Nissilän lisäyseytystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) ääntä vastaan, puheenjohtajan äänen ratkaistaessa ja yhden (1) ollessa poissa, hyväksyneen Sihto-Nissilän lisäyseytysten.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Tontin itäisellä osalla, jossa puusto ja maasto on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi ja jossa hakija on luvatta kaatanut puita, alue palautetaan hakemuksen liitteenä olevaa pihasuunnitelmaa noudattaen osaksi suojeltua maisemaa istuttamalla kookkaita, istutusvaiheessa vähintään 5 metriä korkeita uusia puita kaadettujen tilalle, ja sovittamalla uusi ja vanha maanpinta luontevalla tavalla toisiinsa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 80

23.05.2024

Liitteet

Numero Otsikko

2 §80 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-330

Jakelu

Hakijat

1920/10.03.00/2024

§ 81

Uudisrakennuslupa 49-2024-252, Finnoonkallio 2

Päätöspäivämäärä

23.5.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

29.5.2024

Rakennuspaikka	49-31-125-13 KAITAA Pinta-ala 5401.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Finnoonkallio 2 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 1,41 + 15 % 7600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1 ja 2), talousrakennus (3) ja avoin autosuoja (4) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104144054L	4885.0	4653.0	15502.0	8
	2	104144055M	4848.0	4722.0	15310.0	8
	3	104144061U	96.0	96.0	364.0	1
	4	104144062V	0.0	0.0	0.0	0
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	18.12.2023			Ehdollinen	
	Kaupunkimittausyksikkö	11.03.2024			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	02.04.2024			Mahdollistava	
	Länsimetro Espoo	17.04.2024			Ehdollinen	
	Metron rataisännöinti	22.04.2024			Ehdollinen	

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 27 kpl
Tontinvuokrauspäätös
Valtakirja
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusjätteselvitys
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo, suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä
Palotekniset erillissuunnitelmat
Paloviranomaisneuvottelun muistio
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Väritetyt julkisivut
Väestönsuojapiirustukset 2 kpl
Kalustetut tyyppipohjat
Johtoselvitykset
KKT-lausunto ja vastine
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Louhintatyörajoitukset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja avoimen autosuojan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa rakentaa enintään 8-kerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu mm. säilytettävä avokallio ja sijainniltaan ohjeelliset alat talousrakennuksille, katoksille, leikkiin ja oleskeluun sekä puilla ja pensailla istutettavaksi. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuuratua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa

on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

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

RAKENNUSHANKE

Finnoonsilta-kadun ja Finnoonkallion lähivirkistysalueen väliin, Länsimetron huoltotunnelin suuaukon kaakkoispuolelle sijoittuvalle tontille rakennetaan kaksi 8-kerroksista asuinkerrostaloa, talousrakennus ja avoin autosuoja. Asuinrakennukset sijoittuvat tontin kadunpuoleiseen reunaan ja rakennuksiin on sisäänkäynnit sekä kadun että pihan puolelta. Talousrakennus ja autosuoja sijoittuvat tontin pohjoisosaan ajoliittymän läheisyyteen. Leikki- ja oleskelupiha on suunniteltu tontin länsireunaan melukatveeseen virkistysalueen puolelle. Asukkaiden yhteis- ja aputiloja on sijoitettu sekä 1. kerrokseen että ullakolle. Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua vaaleaa ja valkoista tiiltä, osin tiililaattapintaisia. Julkisivun sisäänvedot, pihan puolen parveketaustat ja katujulkisivun 1. kerros pääosin ovat harmaan siniseksi lasuurivärikäsiteltyä pystyuritettua betonia. Lisäksi pääsisäänkäyntejä on korostettu erikoismuurauksella. Vesikatteena on konesaumattu peltikate. Kaikki asuntoparvekkeet ovat lasitettuja. Erillisten talousrakennuksen ja avoimen autosuojan julkisivut ovat umbran sävyistä lasuurivärikäsiteltyä betonia ja niiden vesikatteena on kaavan mukaisesti viherkatto. Asuntoja rakennetaan yhteensä 114 ja niiden keskipinta-ala on 56 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin molemmille rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 3 800 kem², eli tontin rakennusoikeus on yhteensä 7 600 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 1 140 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 9 829 m², mistä 7 600 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 522 kem² (7 %) on asemakaavan yhteiskäyttöisille varasto- ja yhteistiloille sallimaa lisärakennusoikeutta, 612 kem² on porrashuoneille ja talousrakennuksille sallimaa lisärakennusoikeutta, 737 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä ja 358 m² on ullakon osuutta. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Molempien asuinrakennusten rakennusalueen raja ylitetään pohjoissivulta noin 0,5 - 1 metriä. Poikkeusta perustellaan rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden luontevalla sijoittumisella tontille.

Asuinrakennusten parvekkeet ulottuvat katualueen puolelle siten, että niiden vapaa alituskorkeus on 4,3 metriä asemakaavan vaatiman 4,4 metrin sijaan. Poikkeusta perustellaan sisäänkäyntien ja kerroskorkeuksien luontevalla sijoittumisella. Parvekkeiden kantavat rakenteet eivät myöskään ulotu katualueen puolelle ja kaavasta vähäisesti poikkeavalle alikulkukorkeudelle on saatu tonttiyksikön suostumus.

Tontin pohjoisemman asuinrakennuksen kerrosala ylittää rakennusalalle osoitetun varsinaisen rakennusoikeuden 8 kem². Eteläisemmän asuinrakennuksen kerrosala kuitenkin alittaa sille osoitetun rakennusoikeuden saman verran, eli 8 kem², eikä koko tontille osoitettua varsinaista rakennusoikeutta ylitetä.

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

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikkoja rakennetaan kerrosalaan perustuen kaavan salliman 20 % vähennyksen jälkeen 56. Autopaikoista 22, joista kaksi on suunniteltu liikuntaesteisille, sijoitetaan hakijatontin pohjoisosaan maantasoon. Loput 34 autopaikkaa sijoitetaan saman korttelin eteläpuolelle rakennettuun pysäköintilaitokseen tontilla 31-125-10.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Hankkeessa rakennetaan kerrosalaan perustuen kaavan vaatimat 254 paikkaa ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Molempien asuinrakennusten 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on suojatilaa yhteensä 202 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty pääosin parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta.

Tontti sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin, oviin ja parvekelasitukseen kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytyjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

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. Omalle tontille sijoituvista 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

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Hanke sijoittuu Länsimetron Finnoon huoltotunnelin läheisyyteen, tunnelin suuaukon eteläpuolelle ja itse huoltotunnelin itäpuolelle. Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan kohdistu huoltotunnelin alueelle eikä sen suojavyöhykkeisiin. Metron ratatunnelit ja asema sijaitsevat yli 400 metrin etäisyydellä tontista. Lausunnossa todetaan mm., ettei rakentamisella tulla loukkaamaan metron kalliotilojen suojavyöhykkeitä (10 m + 10 m), eivätkä rakennusten kuormat kohdistu metron tiloihin. Hankkeen edetessä tulee kuitenkin huomioida louhintasuunnitelmien toimittamiseen, kalliotiloissa pidettäviin katselmuksiin, huoltotunnelin ajoyhteyteen sekä tontin hulevesijärjestelmään liittyvät ehdot. Lisäksi metron rataisännöinti, Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy, on antanut hankkeesta lausunnon, minkä viittaukset Länsimetron lausuntoon sekä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen, tulee huomioida.

Rakennuspaikan alla sijaitsee HSY:n ajoyhteys- ja teknisiä tunneleita. Hakija on ollut yhteydessä HSY:n tunneliryhmään ja saanut ohjeet vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

Lisäksi HSY on pyytänyt toimittamaan louhintaan liittyvät suunnitelmat vähintään kuukautta ennen louhintaa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu hakemuksen korttelin 31125 ja sen eteläpuolella sijaitsevan korttelin 31124 välille laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. alueen autopaikkojen sijoittamisesta sekä huolto-, pelastus-, ja kevyenliikenteen kulkuyhteysalueista.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

Kohteessa on HSY:n viemäritunnelien maanalaisia kalliotiloja. Tontilla tehtävistä töistä, kuten esim. mahdollisista louhinnoista, on oltava yhteydessä HSY:n tunneliryhmään ja toimittava heidän ohjeidensa mukaisesti.

Hankkeessa tulee noudattaa HSY:n ohjetta vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

Louhintasuunnitelmat pitää toimittaa Länsimetron lausuttaviksi hyvissä ajoin ennen toimeenpanoa.

Ennen louhintatöiden aloittamista pitää tehdä kalliotiloissa katselmukset 50 metriä lähempänä metron tiloja tehtävistä räjäytyksistä, asentaa tarvittavat tärinämittarit sekä sopia Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa tarvittavista järjestelyistä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Rakentamisen aikana tulee ajoyhteys Finnoon huoltotunneliin pitää koko ajan avoinna. Tontin hulevesijärjestelmästä, viivytyssäiliöistä tai ylivuodosta ei saa aiheutua tulvimisriskiä huoltotunnelin suuaukolle.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus.

Lasuurikäsitellyn uritetun betonin lopullinen väri on hyväksyttävä työmaalla pidettävässä katselmuksessa rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymistä vaihtoehtoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

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.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 81

23.05.2024

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-252

Jakelu

Hakijat

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 72, § 73, § 74, § 75

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 76, § 77, § 78

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 79, § 80, § 81**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, oikaisuvaatimus päätökseen 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.