



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

22.08.2024

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 22.08.2024 klo 17:00 - 19:28

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 17:17, §:n 99 aikana
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Konttinen Kalle	varajäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Antti Kalliomaa	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	
	Tiihonen Olli	nuorisovaltuuston edustaja	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	poistui klo 19:00 §:n 102 aikana
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 17:27, §:n 99 jälkeen
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 17:26, §:n 99 jälkeen
	Olsen Saara	limnologi	poistui klo 17:26, §:n 99 jälkeen
	Falck Sofia	rakennuslakimies	
	Kangaspunta Elsa	juristi	
	Kärkkäinen Katja	juristiharjoittelija	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Antti Kalliomaa
pöytäkirjantarkastaja

Sini Juuti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 28.08.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 96		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 97		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 98		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 99	1, 2	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 toinen osavuosikatsaus	9
§ 100		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvän rakennelman sijoittaminen, kiinteistö 49-424-1-318	14
§ 101		Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2024-145, Keihäsrinne 28	32
§ 102		Uudisrakennuslupa 2024-616, Hepokorvenkaari 1	41

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 96

22.08.2024

§ 96

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 15.8.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 97

22.08.2024

§ 97

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Antti Kalliomaa ja Sini Juuti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 98

22.08.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 22.08.2024 § 98

§ 98

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvonta

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2021/2024, 5.7.2024

Asia: Rakennuslupaa koskeva valituslupahakemus

Päätös: Valituslupahakemus hylätään. Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Ympäristönsuojelu

Etelä-Suomen aluehallintoviraston [päätös 128/2024, 5.6.2024](#)

ESAVI on 5.6.2024 päätöksellään 128/2024 hyväksynyt HSY:n tekemän

pölyntorjuntatoimien toimenpideohjelman liittyen tuhkien sijoittamiseen

tuhkasoluun T2. Selvitys on vaadittu tehtäväksi ESAVI:n 7.6.2018 antaman ympäristölupapäätöksen nro 90/2018/1 lupamääräyksessä 16.3.

Loppusijoitussoluun T1 on sijoitettu ja soluun T2 tullaan sijoittamaan

Vantaan Energia Oy:n jätevoimalassa syntyneitä kattila- ja lentotuhkia.

Pölyyntymisen ei odoteta lisääntyvän.

Vaasan hallinto-oikeuden 1.7.2024 päätös, annettu korjattuna 3.7.2024, nro 910/2024

Asia: Valitukset vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaisessa asiassa, Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätökset 16.7.2021 nro 225/2021 ja 16.7.2021 nro 226/2021

Lupien hakija ja toiminnan sijainti: Helsingin kaupunki, Helsingin Koivusaari, ulottuu pienessä määrin Espoon puolelle

Päätös: Hallinto-oikeus kumoaa lupapäätökset ja palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi. Tarvitaan ympäristövaikutusten arviointi.

Vaasan hallinto-oikeuden 1.7.2024 päätös, annettu korjattuna 3.7.2024, nro 911/2024

Asia: Valitus ympäristölupa-asiassa, Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 22.12.2021 nro 422/2021

Luvan hakija ja toiminnan sijainti: Helsingin kaupunki, Helsingin Koivusaari

Päätös: Hallinto-oikeus kumoaa lupapäätöksen ja palauttaa asian uudelleen käsiteltäväksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, KHO Päätös 5.7.2024 2021-2024
- EI JULKAISTA, VHO päätös 3.7.2024, 910_2024
- EI JULKAISTA, VHO päätös 3.7.2024, 911_2024

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 99

22.08.2024

Asianumero 91/02.02.02/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 22.08.2024 § 99

§ 99

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 toinen osavuositarkastus

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 toisen osavuositarkastuksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

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

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

Vuoden 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. 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 €.
- Rakennusvalvonnan lupamaksujen tasoa (yksikköhinta) korotetaan 5 prosentilla (250 000 €) vuosina 2023 ja 2025 ja määrärahoja lisätään prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 1517 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä, kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Kolmen uuden alueen valmistelu luonnonsuojelualueiksi on käynnissä ja selvitykset niiden luontoarvoista ovat meneillään. Luontoviisas Espoo -tiekarttatyö Espoon käytännöistä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi etenee, johtoryhmän kommentit on saatu ja tiekartta on viimeisteltävänä.

Ympäristöterveyden osalta tuloskortissa seurataan elintarvike-, terveysuojelu- sekä tupakkavalvonnan suunnitelmallisten tarkastusten toteumaa. Tavoitteena on saada molemmilta tehtäväalueilta suoritettua vähintään 80 % vuodelle 2024 tehtäväksi allokoiduista suunnitelmallisista tarkastuksista. Tarkastusten toteuma on elintarvikevalvonnan osalta 71 % ja terveysuojeluvalvonnan osalta 86 %.

Rakennusvalvonnan osalta tuloskortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien käsittelyaikaa. Myönnettyjen lupien määrä on pienentynyt. Uudisrakentamisen lupakäsittelyaika on parantunut omakotitalojen osalta ylittäen selkeästi tavoitteen, mutta erityisesti kerrostalolupien osalta lupakäsittelyaika on heikentynyt huomattavasti. Suhdannetilanteen johdosta asuinkerrostalorakentajat eivät aktiivisesti edistä lupajärjestelmässä olevia hankkeitaan, mikä tulee jatkossakin heikentämään tavoitteeseen pääsemistä. Kehittämistoimien odotetaan tulevaisuudessa parantavan lupakäsittelyaikaa, joskin uusi rakentamislaki kuormittaa resursseja merkittävästi seuraavan 1,5 vuoden aikana.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tuloskortti on liitteenä

Palvelutuotteet

	OVK2 Tammi- Heinäkuu	OVK2 Ennuste 2024	Käyttös. 2024	Ed. vuosi 2023
Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta	647	1 300	1 600	1 294
Ympäristönsuojelu				
Viranomaispäätökset ja rekisteröinnit	120	185	185	185
Kannanotot, lausunnot ja tarkastukset	1 187	2 045	2 045	2 045
Ympäristövaikuttaminen	210	479	528	479
Villa Elfvikin tilojen käyttö	17 449	32 809	30 000	32 869
Ympäristöterveys				
Ympäristöterveydenhuollon tarkastukset	757	1 421	1 421	1 432
Eläinlääkintähuollon valvontatehtävät	446	500	500	616
Eläinlääkintähuollon potilaat	2 725	3 900	3 900	4 046
Löytöeläimet	149	228	228	256

Ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon osalta palvelutuotteiden ennakoidaan toteutuvan käyttösunnitelman mukaisena. Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta -palvelutuotteen ennakoidaan jäävän tavoitteesta pienentyneen lupahakemusmäärän johdosta.

Käyttötalouden toteutuminen

	OVK2 Tammi- heinäkuu	OVK2 Ennuste 2024	Käyttösuun. 2024
Toimintatuotot yht.	3 965	6 800	7 323
Ympäristönsuojelu	11	100	100
Ympäristöterveys	955	1 500	1 150
Rakennusvalvonta	2 999	5 200	6 073
Toimintamenot yht.	6 837	11 508	11 507
Ympäristönsuojelu	1 337	2 248	2 248
Henkilöstökulut	1 163	1 750	1 750
Ulkoiset ostot	174	498	498
Ympäristöterveys	1 537	2 423	2 423
Henkilöstökulut	1 325	2 093	2 093
Ulkoiset ostot	212	330	330
Rakennusvalvonta	2 077	3 204	3 204
Henkilöstökulut	2 001	3 084	3 084
Ulkoiset ostot	76	120	120
Tukipalvelut	1 886	3 633	3 632
Henkilöstökulut	759	1 394	1 394
Ulkoiset ostot	125	413	405
Sisäiset kulut	1 002	1 826	1 833
Toimintakate	-2 872	-4 708	-4 184

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintamenojen arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Toimintatuottojen arvioidaan alittavan käyttösunnitelman 523 000 €:lla. Ympäristöterveyden tuottojen arvioidaan ylittävän käyttösunnitelman 350 000 €:lla. Suhdannetilanteesta johtuen rakennusvalvonnan lupamaksutuottojen arvioidaan alittavan käyttösunnitelman 873 000 €:lla.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-heinäkuulta 2024 liitteenä.

Henkilöstö

Henkilötyövuodet k.a.	Tammi-heinä	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	30,1	28,6	3,9 %
Ympäristöterveydenhuolto	33,3	33,3	-1,0 %
Rakennusvalvonta	43,5	45,4	-6,2 %
Tukipalvelut	17,1	17,7	-4,0 %
Yhteensä	123,9	125,0	-2,2 %

Heinäkuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet jäävät käyttösuunnitelmasta 2,2 %. Ennusteen mukaan vuoden käyttösuunnitelma saavutetaan loppuvuoden aikana.

Kuukausipalkka k.a.	Tammi-heinä	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	3 802	3 959	-4,0 %
Ympäristöterveydenhuolto	4 055	4 060	-0,1 %
Rakennusvalvonta	4 340	4 387	-1,1 %
Tukipalvelut	3 707	3 702	0,1 %
Yhteensä	4 040	4 105	-1,6 %

Alkuvuonna toteutuneiden palkkojen keskiarvo alittaa 1,6 % käyttösuunnitelmassa arvioidut vuositason keskipalkat. Sopimusten mukaisten palkankorotusten vuoksi palkkakustannukset arvioidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus_tuloskortti_OVK-2
- 2 Yrk kirjanpidon yhteenveto 24ovk2

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 100

22.08.2024

Asianumero 645/10.03.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 22.08.2024 § 100

§ 100

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvän rakennelman sijoittaminen, kiinteistö 49-424-1-318

Valmistelijat / lisätiedot:

Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Telia Towers Finland Oy:lle hakemuksen mukaisen sijoittamisoikeuden ja aloittamisoikeuden 20 000 euron vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin 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 matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4. momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettusta 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.

Pykälän 3. momentin mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin 1 momentissa säädettyä sijoittamista koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Muilta osin aloittamisoikeuteen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 144 §:ää.

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.

Hakemuksen lähtökohdat

Helsingin hallinto-oikeus on 7.11.2023 antamallaan päätöksellä 6434/2023 kumonnut Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan 31.3.2022 antaman päätöksen (645/10.03.00/2022) ja palauttanut asian lautakunnan uudelleen käsiteltäväksi.

Telia Towers Finland Oy on hakenut sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin Kilossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-424-1-318. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija on pyytänyt myös rakennusvalvontaviranomaiselta aloittamisoikeutta viestintäliikenteen turvaamiseksi.

Hakemuksen kohteena oleva masto ja laitetilakontti on rakennettu vuonna 1995 ja sille on myönnetty toimenpidelupa. Kyseessä oleva alue on vuokrattu vuonna 1995 Telecom Finland AB:lle vuoteen 2005 saakka, minkä jälkeen vuokrasopimus on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuoden kerrallaan. Kiinteistön omistaja on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 9.12.2021, eivätkä osapuolet ole päässeet sopimukseen matkaviestintukiaseman sijoittamisesta.

Hakemuksen liitteet ja hallinto-oikeuden päätös on liitetty oheismateriaaliksi.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-424-1-318 sijaitsee asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Alueelle saa myös rakentaa kerhotiloja.

Sijoitushakemus kohdistuu kokonaisuudessaan asemakaavan istutettavalle tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle.

Alueella oleva masto on toimenpideluvan 1995-376 asemapiirroksen mukaan sivultaan 3,4 metriä ja laitetilakontti 3,4 x 4,5 metriä. Masto on korkeudeltaan noin 40 metriä ja mastoa ympäröi verkkoaita. Laitetilakontti peittää 15 m² alalta aluetta, joka on asemakaavan mukaan istutettavaa taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävää alueen osaa.

Aiheutuva haitta

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta.

Kiinteistön omistaja on esittänyt aiheutuvaksi haitaksi arvonmenetyksen, suoraan näkyvissä olevan kosmeettisen haitan sekä kertonut kohteen houkuttelevan ilkeävaltaa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat hakemuksessa

Hakemuksen mukaan korvaavan maston sijainnin valinnassa on ensisijaisesti huomioitava radiotekniset vaatimukset, eli sijainnin on oltava sellainen, että se palvelee matkaviestinverkon käyttäjiä. Lähtökohtana on, että korvaava vaihtoehto palvelee radioteknisesti samoin kuin oleva masto, jolle haetaan sijoituslupaa.

Vaihtoehtoisella alueella, jossa korvaava vaihtoehto palvelisi radioteknisesti, on asemakaavassa yleisiä alueita vähän, mikäli sellaiselle alueelle haluttaisiin sijoittaa masto. Kilontien varrella, Kilontie 25:ssä on VP-alue (puisto). Vaihtoehto 1 Ritarinpuisto 49-54-9903-11 sijaitsee lounaaseen noin 55 metrin päässä olemassa olevasta mastosta.

Hakija on esittänyt vaihtoehto 1 mukaisesta sijoittamisesta kustannuslaskelman. Laskelmaan on laskettu mukaan kiinteistöllä 49-424-1-318 jo sijoitettujen rakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemustaan selvityksellä kiinteistölle 49-424-1-318 haetun maston ja laitesuojan sijoittamiskustannuksista. Hakija on esittänyt täydennyspyynnön johdosta toimittamassaan laskemassa haetun vaihtoehdon kustannuksina vain selvitystyöt. Laskelmassa ei ole esitetty hakemuksen kohteena olevan sijoituksen kustannuksia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on 31.3.2022 antamassaan päätöksessään katsonut, että jo sijoitettujen rakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset eivät aiheudu välittömästi sijoittamisesta, joten niillä ei ole oikeudellista painoarvoa ratkaistaessa sitä, onko sijoittaminen mahdollista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on edelleen katsonut, että kun hakija ei ole esittänyt kustannuslaskelmaa hakemuksen mukaisen maston ja laitesuojan sijoittamisesta kiinteistölle 49-424-1-318, vertailua eri sijoitusvaihtoehtojen kesken niiden kustannusten kannalta ei ole voitu tehdä, eikä siten selvittää, voidaanko kysymyksessä olevan maston ja laitesuojan sijoittamista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla.

Sijoittaminen on radioteknisesti mahdollista vaihtoehtoiselle paikalle, eikä hakemuksessa tai asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella sijoitusta ei olisi mahdollista tehdä muutoin teknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla. Lautakunnan päätöksessä on viitattu myös

laitesuojana olevan rakennelman ja maston suureen kokoon ja niiden sijoittumiseen kokonaisuudessaan asemakaavan vastaisesti istutettavalle taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle.

Edellä esitetyn perusteella ympäristö- ja rakennuslautakunta on katsonut, että sijoittamisen edellytysten ei voida katsoa täyttyneen. Lautakunta on siten päättänyt hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Asian käsittely hallinto-oikeudessa

Hakija on valituksessaan esittänyt vaatimuksen, jonka mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös on kumottava. Ensisijaisesti hakija vaatii päätöksen lopputuloksen muuttamista ja sijoitusluvan ja aloitusoikeuden myöntämistä hakemuksen mukaisesti. Toissijaisesti hakija vaatii, että asia palautetaan lautakunnan uudelleen käsiteltäväksi.

Hakija on valituksessaan esittänyt, että asiassa on toimitettu riittävä ja lain edellyttämä kustannusvertailu, jonka perusteella on voitu varmistua sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:n 2 momentissa säädettyjen edellytysten täyttymisestä. Lautakunnan vaatimusta on hakijan mukaan pidettävä lakiin perustumattomana, eikä kustannusvertailussa tule ottaa huomioon olemassa olevan rakennelman osalta mitään kustannuksia, vaan kyse on niin sanotuista nolla-kustannuksista. Kustannusvertailussa tulee verrata olemassa olevan sijainnin pysyttämisen nollakustannuksia uudelleen sijoittamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Hakijan mukaan radiomaston ja siihen liittyvän laitetilakontin sijoittamista ei voida kohtuullisin kustannuksin järjestää muulla tavalla.

Hakijan mukaan radiomaston ja laitetilakontin kaavanmukaisuus on aikanaan tutkittu toimenpideluvan myöntämisen yhteydessä. Kaavoituksessa ei ole toimenpideluvan myöntämisen jälkeen tapahtunut muutoksia, joiden johdosta hanketta voitaisiin pitää nyt alueella olevan kaavan vastaisena.

Hallinto-oikeus toteaa, että sijoittamisoikeuden luovan sopimuksen, tässä tapauksessa maanvuokrasopimuksen, päättyessä matkaviestintukiaseman eri sijoittamisvaihtoehtoja on vertailtava, vaikka masto olisikin jo sijoitettuna yhteen paikkaan. Sijoittamislupaa annettaessa kunnan on arvioitava sijoittamisen kiinteistölle aiheuttaman haitan astetta ja sijoittamisen muiden edellytysten täyttymistä.

Hakija on toimittanut lautakunnan päätöksentekoa varten matkaviestintukiaseman uudelleen sijoittamista koskevan kustannusarvion. Kustannusarviossa on esitetty, että olemassa olevan matkaviestintukiaseman korvaaminen lautakunnalle esitetyn vaihtoehdon

mukaisesti radiotekniset vaatimukset täyttävällä matkaviestintukiasemalla aiheuttaisi yhtiölle yhteensä 173 000 euron suuruiset kustannukset, josta 20 000 koostuisi olemassa olevan matkaviestintukiaseman purkamiseen liittyvistä kuluista. Hallinto-oikeus katsoo, että hakijan toimittama kustannusarvio on riittävä ja se on mahdollistanut sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:n 2 momentin mukaisen kustannusvertailun.

Hallinto-oikeus katsoo, että asiassa ei ole selvitetty, että olemassa oleva matkaviestintukiasema olisi sijoitettu asemakaavan vastaisesti tai että se vaikeuttaisi voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista tai kaavojen laatimista etenkin, kun otetaan huomioon matkaviestintukiasemalle myönnetty toimenpidelupa sekä se seikka, ettei alueen asemakaavallinen tilanne ole toimenpideluvan myöntämisen jälkeen muuttunut. Korkeiden vaihtoehtoiskustannusten vuoksi hallinto-oikeus katsoo, että maanvuokrasopimuksen sekä toimenpideluvan perusteella vuodesta 1995 lähtien samalla paikalla sijainneen matkaviestintukiaseman sijoittamista ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Kiinteistölle 49-424-1-318 ei myöskään voida katsoa aiheutuvan sijoittamisesta tarpeetonta haittaa.

Hallinto-oikeus toteaa lopuksi, että päätös on kumottava ja asia on palautettava Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Kiinteistön omistajan kuuleminen

Kiinteistön omistajalle on lähetetty kuulemiskirje 30.1.2024. Kiinteistön omistaja ei ole enää hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen antanut asiassa uutta vastinetta.

Johtopäätökset

Hallinto-oikeuden kumoavan päätöksen johdosta asia on otettu uudelleen arvioitavaksi.

Ottaen huomioon, että nykyiselle tukiasemalle on myönnetty toimenpidelupa eikä alueen asemakaavallisessa tilanteessa ole ollut muutoksia luvan myöntämisen jälkeen, tukiaseman ei voida katsoa olevan sijoitettu asemakaavan vastaisesti tai vaikeuttavan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista tai kaavojen laatimista.

Hakija on esittänyt asiassa kustannusarvion, jossa on selvitetty, että sijoittamista ei voida järjestää radioteknisesti tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla. Sijoittamisesta ei myöskään voida katsoa aiheutuvan kiinteistölle 49-424-1-318 tarpeetonta haittaa.

Edellä esitetyn perusteella ja hallinto-oikeuden päätöksen perustelujen valossa on katsottava, että hakemuksen mukainen sijoittaminen täyttää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain sijoittamisen edellytykset, joten sijoittamisoikeus voidaan myöntää.

Aloittamisoikeus voidaan myöntää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 § 3 momentin perusteella ja maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:ää noudattaen. Perusteltu syy, jolla aloittamisoikeus voidaan myöntää, on hakijan esittämä viestintäliikenteen turvaaminen. Aloittamisoikeus myönnetään ehdollisena ja se astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan. Hakemuksen mukaisessa sijoittamisessa täytäntöönpanon ei voida katsoa tekevän muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Sijoituspäätöksellä ei ratkaista mahdollista maankäyttö- ja rakennuslain mukaista luvantarvetta tai kaupungin mahdollisesti edellyttämiä kaivulupia.

Tällä päätöksellä ei oteta kantaa sijoittamisesta maksettavaan korvaukseen. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 237 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 229 §:n 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sijoituspaikka

Kiinteistö 49-424-1-318, Kilo
Kilontie 23, 02610 Espoo

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Hakemuksen liitteessä 1 on osoitettu kartalla ja valokuvin radiomaston ja siihen liittyvien rakenteiden sijainti kiinteistöllä 49-424-1-318. Liitteessä 2 esitetään kartalla maston palvelualue ja tietoja/karttoja muista lähimmistä olevista mastoista. Liitteessä 3 on esitys korvaavista vaihtoehdoista.

Kun radioteknisesti tyydyttävä alue on rajattu, niin sen jälkeen määritellään ko. alueen maantieteelliset olosuhteet, jotka vaikuttavat tarvittavan maston korkeuteen ja sen tarvitsemaan pinta-alaan. Kyseiset vaatimukset vaikuttavat myös kustannuksiin. Mainituilla perusteilla tyydyttäviä sijaintivaihtoehtoja ympäristössä, jossa matkaviestinverkko on jo muodostunut, ei välttämättä ole usein saatavilla. Hakijan esittämät hypoteettiset vaihtoehdot edellyttäisivät kohtuuttoman suuria investointeja ja täten ei tyydyttäviä korvaavia vaihtoehtoja nykyiselle sijainnille ole saatavilla.

Alueen viestiliikenne (Telian, DNA:n ja Elisan asiakkaat) on mastosta käsin rakennetun langattoman matkaviestinverkon varassa. Merkittävä turvallisuusriski syntyy, mikäli masto joudutaan purkamaan pois.

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta. Mikäli rakennelma jää joskus tarpeettomaksi, niin kohde puretaan ja kiinteistön alue siistitään asianmukaisesti.

Osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen sijoittamisesta. Kiinteistön omistaja on irtisanonut olevan maanvuokrasopimuksen, joka päättyy 9.12.2021.

Kuuleminen ja kiinteistön omistajan vastine

Kiinteistön 49-424-1-318 omistajalle on varattu mahdollisuus lausua hakemuksen johdosta 3.11.2021 saantitodistuksin tiedoksi annetulla kirjeellä.

Vastineessa on todettu, että kantatontista lohkottu tontti on myyty 22.12.2020. Kauppakirjan ehtona ostajan puolelta on ollut Telemaston purkaminen, jonka vuoksi vuokrasopimus Telia Towers Oy:n kanssa on purettu 9.12.2020.

Mikäli Telemasto jää nykyiselle paikalleen, niin kauppahinnasta tullaan vähentämään tuntuva korvaus. Tällä hetkellä arvioiden yli 100 000€. Koska se myös laskee heti maston tuntumaan tulevien asuntojen hintoja, ja vaikeuttaa niiden myymistä sekä on myöskin kosmeettinen haitta, joka on suoraan näkyvissä. Kauppakirjan ehtona ja tonttikaupan loppusumman maksamisen ehtona on maston purkaminen nykyiseltä paikaltaan. Eli kaupan loppusumma maksetaan, kun masto on purettu ja poistettu nykyiseltä paikaltaan. Kantamme Telemaston nykyiseen sijaintiin on kielteinen sen aiheuttaman suuren rahallisen tappion vuoksi.

Lisäksi kyseessä oleva masto ja mastokoppi ovat vanhanaikaisia. Itse masto houkuttelee nuoria mm. kiipeämään mastoon, vaikkakin maston alue on aidattu. Lisäksi maston yhteydessä oleva "koppi" missä sijaitsee itse laitteet ovat saaneet vuosien saatossa hyvän spraymaali kerroksen

ilmeisesti nuorison toimesta. Mastolle kulkeminen tapahtuu kiinteistön 49-424-1-318 piha-alueen kautta.

Kiinteistössä toimii Kilon VPK, jonka tiloja vuokrataan mm. kokous ja juhlaikäyttöön, kulkeminen mastolle on toisinaan hankalaa koska kulku mastolle tapahtuu parkkialueen läpi ja juhlavieraat eivät aina jätä vapaata kulkua mastolle. Maston vuokrasopimus on tehty vuonna 1995 ensin määräaikaisena 10 vuotta jonka jälkeen on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuosi kerrallaan.

Korvauksena määräalasta Telia Towers Oy on maksanut vaihtelevia summia aina 2500 -3500€.n välillä. Joten mahdollisesti yli 100 000€.n tappio kauppahinnassa on todella tuntuva.

Olemme tutustuneet sijoitusvaihtoehtoihin myös tontin ostajan kanssa. Sijoitusvaihtoehto 1 ei tulisi häiritsemään niin kantatontin 49-424-1-318 kuin uuden omistajan hallinnoimaa tonttia 49-54-92-2. (Omistus ja hallintaoikeus tonttiin siirtyy ostajalle kun koko kauppahinta on maksettu.)

Näin ollen maston ja myydyn tontin väliin jää kaupungin nk. puistoalue + osa kantatontista, joten kosmeettista haittaa ei olisi, eikä rahallista suurta tappiota koidu. Vastineen liitteenä on toimitettu 22.12.2020 tehty kauppakirja tontin määräalasta. Vastine ja liite on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa

Hakijan vastine omistajan esittämän johdosta

Hakija on vastineessaan todennut muun ohessa, että huoltokulku tukiasemalle on vähäistä, vuosittain vain 1 – 3 kertaa vuodessa. Lisäksi hakija kertoo, että masto ei ole mitenkään erityisen vanhanaikainen eikä tietoon ole tullut, että mastoon olisi kiivetty. On myös erittäin valitettavaa, että rakennuksiin kohdistuu ilkeävaltaa, ja Telia suorittaakin koppien puhdistustöitä, mutta valitettavasti tietyillä alueilla ilkeävalta ei lopu. Hakija uskoo, että toimivien matkaviestinpalvelujen vaikutus asuntojen arvoihin ei ole alentava, vaan päinvastoin, vaikutus on positiivinen. Tukiaseman etäisyys on naapurin rakennusalaan varsin pitkä.

Täydennyspyyntö ja hakijan vastine

Lautakunta palautti asian valmisteluun kokouksessaan 10.3. Sijoituspäätöksen hakijaa on tämän johdosta 14.3 pyydetty uudelleen toimittamaan kustannuslaskelma, jossa on huomioitu maston rakentamisen kustannuslaskelma sekä haettuun että vaihtoehtoiseen paikkaan päätöksenteon tueksi. Hakija on toimittanut lausunnon sekä kaksi aikaisemmin lähetettyä kustannuslaskelmaa. Lausunnossa on muun ohessa kerrottu, että jos nyt Telia keksisi mitä masto on 25 vuotta sitten maksanut, olisi se virheellistä tietoa, kun siltä ajalta ei ole edes kirjanpitoa. Hakijaa on uudelleen 21.3 pyydetty toimittamaan haetun sijoituksen

kustannuslaskelma 25.3.2022 mennessä sekä pyydetty hakijaa ilmoittamaan 22.3 aikana, jos tarvitsee lisää aikaa laskelman toimittamiseksi. Hakijalle on ilmoitettu, että kustannuslaskemaksi voi toimittaa arvioon perustuvan laskelman.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 31.03.2022 § 55

Päätösehdotus

vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin

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

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Sähköisen viestinnän palveluista annetun 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.

Samana 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.

Hakemuksen lähtökohdat

Hakemuksen kohteena oleva masto ja laitetilakontti on rakennettu vuonna 1995 ja sille on myönnetty toimenpidelupa. Kyseessä oleva alue on vuokrattu vuonna 1995 Telecom Finland AB:lle vuoteen 2005 saakka, minkä jälkeen vuokrasopimus on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuoden kerrallaan. Kiinteistön omistaja on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 9.12.2021.

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin Kilossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-424-1-318. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta aloittamisoikeutta. Päätökseen sisältyvänä sijoitussuunnitelmana toimii hakemus liitteineen.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-424-1-318 sijaitsee asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Alueelle saa myös rakentaa kerhotiloja.

Sijoitushakemus kohdistuu kokonaisuudessaan asemakaavan istutettavalle tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle.

Alueella oleva masto on toimenpideluvan 1995-376 asemapiirroksen mukaan sivultaan 3,4 metriä ja laitetilakontti 3,4 x 4,5 metriä. Masto on korkeudeltaan noin 40 metriä ja mastoa ympäröi verkkoaita. Laitetilakontti peittää 15 m² alalta aluetta, joka on asemakaavan mukaan istutettavaa taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävää alueen osaa.

Aiheutuva haitta

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta.

Kiinteistön omistaja on esittänyt aiheutuvaksi haitaksi arvonmenetyksen, suoraan näkyvissä olevan kosmeettisen haitan sekä kertonut kohteen houkuttelevan ilkeävaltaa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat hakemuksessa

Hakemuksen mukaan korvaavan maston sijainnin valinnassa on ensisijaisesti huomioitava radiotekniset vaatimukset, eli sijainnin on oltava sellainen, että se palvelee matkaviestinverkon käyttäjiä. Lähtökohtana on, että korvaava vaihtoehto palvelee radioteknisesti samoin kuin oleva masto, jolle haetaan sijoituslupaa.

Vaihtoehtoisella alueella, jossa korvaava vaihtoehto palvelisi radioteknisesti, on asemakaavassa yleisiä alueita vähän, mikäli sellaiselle alueelle haluttaisiin sijoittaa masto. Kilontien varrella, Kilontie 25:ssä on VP-alue (puisto). Vaihtoehto 1 Ritarinpuisto 49-54-9903-11 sijaitsee lounaaseen noin 55 metrin päässä olemassa olevasta mastosta.

Hakija on esittänyt vaihtoehto 1 mukaisesta sijoittamisesta kustannuslaskelman. Laskelmaan on laskettu mukaan kiinteistöllä 49-424-1-318 jo sijoitettujen rakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset eivät kuitenkaan aiheudu välittömästi sijoittamisesta, joten niillä ei ole oikeudellista painoarvoa ratkaistaessa sitä, onko sijoittaminen mahdollista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla.

Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemustaan selvityksellä kiinteistölle 49-424-1-318 haetun maston ja laitesuojan sijoittamiskustannuksista.

Hakija on esittänyt täydennyspyynnön johdosta toimittamassaan laskemassa haetun vaihtoehdon kustannuksina vain selvitystyöt. Laskelmassa ei ole esitetty hakemuksen kohteena olevan sijoituksen kustannuksia.

Sillä seikalla, että masto ja rakennelma on ennätetty sijoittaa ennen sijoitusoikeuden hakemista rakennusvalvontaviranomaiselta, ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa eri sijoitusvaihtoehtoja niiden kustannusten osalta.

Johtopäätökset

Kun hakija ei ole esittänyt kustannuslaskelmaa hakemuksen mukaisen maston ja laitesuojan sijoittamisesta kiinteistölle 49-424-1-318, vertailua eri sijoitusvaihtoehtojen kesken niiden kustannusten kannalta ei ole voitu tehdä, eikä siten selvittää, voidaanko kysymyksessä olevan maston ja laitesuojan sijoittamista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla.

Sijoittaminen on radioteknisesti mahdollista vaihtoehtoiselle paikalle, eikä hakemuksessa tai asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella sijoitusta ei olisi mahdollista tehdä muutoin teknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Edellä esitetyn lisäksi ottaen erityisesti huomioon laitesuojana olevan rakennelman ja maston suuri koko ja niiden sijoittuminen kokonaisuudessaan asemakaavan vastaisesti istutettavalle taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle, sijoittamisen edellytysten ei voida katsoa täyttyvän.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-424-1-318 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €. Maksu tästä päätöksestä on 900 € euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.8.2021 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233 § 2 momentti, ja 239 §

Käsittely

Häggman Niemisen kannattamana teki vastaesityksen: "Lautakunta päättää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (7.11.2014/917) mukaisesti hyväksyä Telia Towers Finland Oy:n jättämän sijoituslupahakemuksen ja sijoittamissuunnitelman (7.9.2021) sekä myöntää sijoittamisoikeuden ja aloittamisluvan ja vahvistaa sijoittamissuunnitelman nykyisin olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyvän rakennelman sijoittamiselle kiinteistöllä 49-424-1-318."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu vastaesitys, jonka johdosta on äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Häggmanin ehdotusta sijoitusluvan ja aloittamisluvan myöntämisestä, äänestivät "ei" ja ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta, äänestivät "jaa". Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) ääntä vastaan ja yhden (1) äänestäessä tyhjää hylänneen Häggmanin vastaesityksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.03.2022 § 42

Päätösehdotus

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Sähköisen viestinnän palveluista annetun 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.

Samoin 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.

Hakemuksen lähtökohdat

Hakemuksen kohteena oleva masto ja laitetilakontti on rakennettu vuonna 1995 ja sille on myönnetty toimenpidelupa. Kyseessä oleva alue on vuokrattu vuonna 1995 Telecom Finland AB:lle vuoteen 2005 saakka, minkä jälkeen vuokrasopimus on jatkunut toistaiseksi voimassa olevana vuoden kerrallaan. Kiinteistön omistaja on irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 9.12.2021.

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin Kilossa sijaitsevalle kiinteistölle 49-424-1-318. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta aloittamisoikeutta. Päätökseen sisältyvänä sijoitussuunnitelmana toimii hakemus liitteineen.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-424-1-318 sijaitsee asemakaavan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Alueelle saa myös rakentaa kerhotiloja.

Sijoitushakemus kohdistuu kokonaisuudessaan asemakaavan istutettavalle tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle.

Alueella oleva masto on toimenpideluvan 1995-376 asemapiirroksen mukaan sivultaan 3,4 metriä ja laiteilakontti 3,4 x 4,5 metriä. Masto on korkeudeltaan noin 40 metriä ja mastoa ympäröi verkkoaita. Laitetilakontti peittää 15 m² alalta aluetta, joka on asemakaavan mukaan istutettavaa taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävää alueen osaa.

Aiheutuva haitta

Kohdetta ylläpidetään säännöllisin huoltotoimin. Huoltoyhteytenä toimii Kilonkadulta lähtevä kiinteistön katuliittymä, josta kulku kiinteistön pihan kautta.

Kiinteistön omistaja on esittänyt aiheutuvaksi haitaksi arvonmenetyksen, suoraan näkyvissä olevan kosmeettisen haitan sekä kertonut kohteen houkuttelevan ilkivaltaa.

Vaihtoehtoiset toteutustavat hakemuksessa

Hakemuksen mukaan korvaavan maston sijainnin valinnassa on ensisijaisesti huomioitava radiotekniset vaatimukset, eli sijainnin on oltava sellainen, että se palvelee matkaviestinverkon käyttäjiä. Lähtökohtana on, että korvaava vaihtoehto palvelee radioteknisesti samoin kuin oleva masto, jolle haetaan sijoituslupaa.

Vaihtoehtoisella alueella, jossa korvaava vaihtoehto palvelisi radioteknisesti, on asemakaavassa yleisiä alueita vähän, mikäli sellaiselle alueelle haluttaisiin sijoittaa masto. Kilontien varrella, Kilontie 25:ssä on VP-alue (puisto). Vaihtoehto 1 Ritarinpuisto 49-54-9903-11 sijaitsee lounaaseen noin 55 metrin päässä olemassa olevasta mastosta.

Hakija on esittänyt vaihtoehto 1 mukaisesta sijoittamisesta kustannuslaskelman. Laskelmaan on laskettu mukaan kiinteistöllä 49-424-1-318 jo sijoitettujen rakenteiden purkamisesta aiheutuvat kustannukset. Nämä kustannukset eivät kuitenkaan aiheudu välittömästi sijoittamisesta, joten niillä ei ole oikeudellista painoarvoa ratkaistaessa sitä, onko sijoittaminen mahdollista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla tavalla.

Hakijaa on pyydetty täydentämään hakemustaan selvityksellä kiinteistölle 49-424-1-318 haetun maston ja laitesuojan sijoittamiskustannuksista.

Hakija on esittänyt täydennyspyynnön johdosta toimittamassaan laskemassa haetun vaihtoehdon kustannuksina vain selvitystyöt. Laskelmassa ei ole esitetty hakemuksen kohteena olevan sijoituksen kustannuksia.

Sillä seikalla, että masto ja rakennelma on ennätetty sijoittaa ennen sijoitusoikeuden hakemista rakennusvalvontaviranomaiselta, ei ole oikeudellista merkitystä arvioitaessa eri sijoitusvaihtoehtoja niiden kustannusten osalta.

Johtopäätökset

Kun hakija ei ole esittänyt kustannuslaskelmaa hakemuksen mukaisen maston ja laitesuojan sijoittamisesta kiinteistölle 49-424-1-318, vertailua eri sijoitusvaihtoehtojen kesken niiden kustannusten kannalta ei ole voitu tehdä, eikä siten selvittää, voidaanko kysymyksessä olevan maston ja laitesuojan sijoittamista järjestää kohtuullisin kustannuksin muulla kuin hakemuksessa haetulla tavalla.

Sijoittaminen on radioteknisesti mahdollista vaihtoehdoiselle paikalle, eikä hakemuksessa tai asiassa muutoinkaan ole tullut ilmi seikkoja, joiden perusteella sijoitusta ei olisi mahdollista tehdä muutoin teknisesti tarkoituksenmukaisella tavalla.

Edellä esitetyn lisäksi ottaen erityisesti huomioon laitesuojana olevan rakennelman ja maston suuri koko ja niiden sijoittuminen kokonaisuudessaan asemakaavan vastaisesti istutettavalle taikka luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävälle alueen osalle, sijoittamisen edellytysten ei voida katsoa täyttyvän.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-424-1-318 koskeva hakemus on siten hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemmalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 900 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 600 €. Maksu tästä päätöksestä on 900 € euroa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.8.2021 alkaen voimassa oleva Espoon

kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233 § 2 momentti, ja 239 §

Käsittely

Nieminen Häggmanin kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun: "Palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Telia Towersilta pyydetään uudelleen kustannuslaskelma, jossa on huomioitu maston rakentamisen kustannuslaskelma sekä haettuun että vaihtoehtoiseen paikkaan päätöksenteon tueksi."

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Palautti asian valmisteluun.

Liitteet

Oheismateriaali

- Ei julkaista Sijoituslupahakemus, Telia Towers Finland Oy
- Ei julkaista, Oleva masto
- Ei julkaista Olevan maston peitto- / palvelualue, muut olevat lähimmät mastot
- Ei julkaista Selvitys vaihtoehtoiset uudet mastopaikat
- Ei julkaista Selityksen liite, Kauppakirja tontin määräalasta 22.12.2020
- Ei julkaista Täydennyspyyntö ja hakijan vastine sijoittamiskustannuksista
- Ei julkaista Hakijan vastine 22.12.2021
- Ei julkaista Hakijan vastineen liite 1, esimerkkejä mastoista asutuksen keskellä
- Ei julkaista Hakijan vastineen liite 2, tukiaseman etäisyyksiä
- Ei julkaista Lausunto 17.3.2022 ympäristö- ja rakennuslautakunnalle sijoittaminen
- Ei julkaista, Helsingin hallinto-oikeus, Päätös - Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja näihin liittyvien rakennelmien sijoittamista ja aloitusoikeutta koskeva asia, 2366/2022
- Ei julkaista Selitys asianomaisen kuulemiseen
- SALASSA PIDETTÄVÄ, kustannuslaskelma 15.2.2022 vaihtoehto OLEVA MASTO (JulKL 24.1 § 20)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 100

22.08.2024

- SALASSA PIDETTÄVÄ, kustannuslaskelma 15.2.2022 vaihtoehto
SIJOITUSVAIHTOEHTO 1 (JulkL. 24.1 § 20)

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja

2589/10.03.00/2024

§ 101

Oikaisuvaatimus uudisrakennusluvasta 2024-145, Keihäsrinne 28

Päätöspäivämäärä 28.8.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.8.2024

Rakennuspaikka 49-54-139-1 Keihäsrinne 28
KILO 02610 ESPOO
Pinta-ala 3496.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AO, II, e=0,25, erillisten enintään
käyttötarkoitus kaksiasuntoisten pientalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 874.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 31.0 k-m²

Hakija Op Tonttirahasto Ky
c/o Op Kiinteistösijoitus Ky
PL 1068
00013 OP

Toimenpide Neljä paritaloa (A, B, C ja E), yksi omakotitalo (D) ja talousrakennus, porataan seitsemän maalämpökaivoa, puretaan asuinrakennus (223N) ja ilmoitetaan talousrakennusten (224P, 225R) purkamiset

Pääsuunnittelija: ██████████ Rakennusarkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041396695	215.0	188.0	770.0	2
2	1041396706	215.0	188.0	770.0	2
3	1041396717	215.0	188.0	770.0	2
4	1041396728	112.0	98.0	410.0	2
5	1041396739	247.0	221.0	900.0	2
6	104139674A	25.0	25.0	80.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
----------------	-----------------------	-------------	-----------	----------	---------------------

7	101554223N	0.0	0.0	0.0	0
8	101554224P	15.0	15.0	33.0	1
9	101554225R	16.0	16.0	38.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö	07.02.2024	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 4 kpl	05.03.2024	.
Kaupunginmuseo Espoo	22.02.2024	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	26.02.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (18 kpl)
Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 26.02.2024
Ote pöytäkirjasta
Valtakirja
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet, 1 kpl
Naapurihuomautus (2 kpl)
Hakijan vastine (3 kpl)
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja hyväksikäytöstä
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Energiaselvitys ja -todistus (5 kpl)
Meluselvitys
Valokuvia
Ympäristöselvitys
Alustava pihasuunnitelma
RH1-lomake (6 kpl)
RH2-lomake (5 kpl)
Kosteudenhallintasuunnitelma

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on päätöksellään 11.6.2024 § 26 myöntänyt rakennusluvan neljän paritalon (6695, 6706, 6717, 6739), yhden omakotitalon (6728) ja talousrakennuksen (674A) rakentamiseen, seitsemän maalämpökaivon poraamiseen ja asuinrakennuksen (223N) purkamiseen. Samassa yhteydessä on ilmoitettu talousrakennusten (224P, 225R) purkamisesta.

Rakennusvalvontaviranomainen on kuullut naapureita.

Naapuri [REDACTED] on huomauttanut, että rakennusten korkeusasema ei sopeudu ympäristöön, erityisesti E-talon harjan korkeuden osalta ja autopaikkojen sijoittelun osalta E-talon ja naapurin tontin rajan välillä. Naapuri ei hyväksy maan luonnollisen korkeuden nostoa E-talon eikä rasitealueella olevan parkkialueen kohdalla. Huomautuksessa on lisäksi viitattu alueen rakentamiseen ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiin rakentamisen sopeuttamisesta, kaupunkikuvallisista vaatimuksista sekä rakennuksen ja pihamaan korkeusasemasta.

Vastineessaan hanke on todennut, että naapurien kuulemisen jälkeen suunnitelmaa on muokattu siten, että maastoa nostetaan aiempaa vähemmän rakennusalan itäreunalla. Tällöin enintään 5 % kallistuksen vaatimuksesta joudutaan tinkimään talojen D ja E sisäänkäynneille tultaessa. Rasitealue rajoittaa tontin käyttöä merkittävästi. Lisäksi tontin tasoerot ovat 5,7 metriä.

Naapurien kuulemisen jälkeen kehitetyssä suunnitelmassa E-talon kohdalle esitetty täyttö ei sijaintinsa puolesta ole kohtuuttoman suuri suhteessa saavutettavaan hyötyyn eikä täyttö ulotu lähelle naapuria. Pengerrykset on suunniteltu rakennusjärjestyksen asettamissa rajoissa.

Hanke on vielä neuvotellut naapuri [REDACTED] kanssa 30.5.2024 rakennuspaikalla ja antanut kirjallisen vastineen tapaamisesta tontilla. Vastineessa todetaan, ettei E-talon korkeusasema ole enää kohtuudella laskettavissa. Lisäksi hanke toteaa, että hajasijoitetut autopaikat on sijoitettu melko onnistuneesti, eivätkä nämä kaksi kyseessä olevaa autopaikkaa aiheuta heidän näkemyksensä mukaan häiriötä.

Talon E etäisyys on sellaisenaan niin suuri, että 45° valokulmalla talon E varjo ei ulotu lähimmilläänkään edes tonttien väliselle rajalle maanpinnan tasalla (Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 127/2018, 5 § 2 momentti). Naapuritontin 12 asuinrakennus on yksikerroksinen ja tasoero ensimmäisten kerrosten välillä on n. 0,93 metriä. Rakennusten välinen etäisyys on yli 12 metriä. Monien osatekijöiden huomioimisen vuoksi lopputulos on kompromissi, joka noudattaa asemakaavaa ja rakennusjärjestystä vain vähäisin poikkeamin. Hankkeen voi katsoa sellaiseksi, ettei se aiheuta haittaa naapureille.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistajat ovat tehneet oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan ensinnäkin tontin pinnantasauksen suunnittelemista siten, että maanpinta E-talon kohdalla pysyy lähellä nykyistä korkotasoa. Toiseksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat, että maanpinnan tasoa lasketaan E-talon pohjoispuolella olevien autopaikkojen kohdalla lähelle olemassa olevaa korkotasoa. Kolmanneksi oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat pinnantasauksen muuttamista siten, että hulevedet eivät ohjaudu naapurikiinteistön omistajien tontille.

Oikaisuvaatimuksen tekijät perustelevat vaatimuksiaan muun muassa sillä, että suunnitelma on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 5 §:n ja 8 §:n vastainen. Perustelujen mukaan ratkaisu poikkeaa alueen yleisestä rakennustavasta, ja rakennukset eivät sopeudu ympäristön korkeusasemiin, koska tontin korkeusasemaa muutetaan tarpeettomasti. Perusteluissa mainitaan, että E-talon idänpuoleiselta piha-alueelta muodostuu suora näköyhteys oleskelupihalle huolimatta siitä, että tontilla on korkea aita. Oikaisuvaatimuksen tekijät viittaavat rakennusjärjestyksen 13 §:ään, jonka mukaan pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon rajanaapurit.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa viitataan rakennusjärjestyksen 14 §:ään, jonka mukaan korkeusaseman on muun muassa sopeuduttava naapurikiinteistöjen korkeusasemiin ja jonka mukaan rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Oikaisuvaatimuksen mukaan asfaltoitu ajoväylä rakennuksen E länsipuolella ja maanpinta autopaikoilla viettää kohti tontin pohjoisrajaa. Suunnitelmissa ei ole esitetty mitään rakennetta, joka estäisi veden valumisen ajoväylän ja tontin rajan väliin esitettyä luiskausta myöten heidän tontilleen. Ratkaisu ei tuollaisena valittajien mukaan ole hyväksyttävä.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

LUVANHAKIJAN VASTINE

Vastineessaan hanke toteaa, että naapurin esittämiä toiveita on kuultu naapurien kuulemisen yhteydessä esitetyn huomautuksen perusteella ja nämä on otettu huomioon muuttamalla suunnitelmaa mahdollisuuksien mukaan, kuten laskemalla E-talon korkeusasemaa 50 senttimetrillä. Lisäksi naapurin kanssa on erikseen neuvoteltu. Talo E on voimassa olevan asemakaavan mukainen (kaksikerroksinen). Maanpinnan korkeusasemat katuliittymästä talolle E sekä talon E kohdalla ovat kompromissi, jonka puitteissa kulku kadulta talolle E on vielä mahdollista, vaikka osalla matkasta joudutaan poikkeamaan enimmäiskaltevuudesta. Täyttö rakennuksen kohdalla ei kuitenkaan ole poikkeuksellisen suuri.

Vastineen mukaan oikaisuvaatimuksen tekijöiden vaatimuksia arvioitaessa on otettava huomioon, että lähimmän rakennuksen (talo E) etäisyys naapurin rajasta on asemakaava-alueella jo valmiiksi erittäin suuri (yli kahdeksan metriä). Maanpinnan korkeusasemalla talon E vieressä ei ole vaikutusta naapurin olosuhteisiin. Vastineessa todetaan, että hulevedet on aina hallittava omalla tontilla, kuten myös tässä tapauksessa. Tontista laaditaan yksityiskohtainen pintavesisuunnitelma, jolla varmistetaan hulevesien käsittely omalla tontilla.

Perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta vastineesta.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Perustelut oikaisuvaatimuksessa esitettyihin vaatimuksiin

1) Maanpinnan korkotason tulisi pysyä E-talon kohdalla lähellä nykyistä korkotasoa

Naapurin asuinrakennuksen ja hankkeen E-talon ulkoseinien keskinäinen etäisyys on yli 12 metriä. E-talon päämassan nurkat ovat 9,75 m ja varasto-osuudet 8,15 m etäisyydellä naapurin rajasta.

E-talon lattiakorkeutta on jo laskettu 0,5 m lupavaiheessa. E-talon nurkkakorkeiden maanpintojen korottamisia (1,32 m ja 0,75 m) voidaan pitää maltillisina suhteessa rakennuksen etäisyyteen tontin rajasta. E-talon ja naapurin rakennuksen ensimmäisten kerrosten välinen tasoero on 0,93 m. Korotukset ovat lisäksi perusteltuja muun muassa rakennukseen johtavien kulkuväylien esteettömyyden saavuttamiseksi. Rakennuksen korkeusaseman ja pihamaan korkeusaseman voidaan katsoa sopeutuvan olemassa olevaan ympäristöön rakennusjärjestyksen 8 §:n ja 14 §:n mukaisesti.

2) Maanpinnan tasoa vaaditaan laskettavan E-talon pohjoispuolella olevien autopaikkojen kohdalla lähelle olemassa olevaa korkotasoa.

Hanke on esittänyt E-talon ja tontin rajan väliin suunniteltujen autopaikkojen korkotasojen tasaamista enimmillään 77 cm:llä. Kaupunkikuvallisesti hajasijoittamalla autopaikat piha-alueesta on saatu viihtyisämpi. Voimakkaasti viettävällä tontilla kulkuväylien järjestäminen on vaatinut pihan pinnan nostamista. Samoin autopaikkojen pintojen kaltevuuksien rajaamiseksi on ollut välttämätöntä pihan tasojen paikoittainen nostaminen. Naapurin piha-alueen korkotasoksi rajapyykistä 30 itään on merkitty +18.33. Hankealueen puolella vastaavalla linjalla autopaikkojen korkotaso on +18.75, jolloin tasoero on 42 cm. Kun huomioidaan autopaikkojen etäisyys tontin rajasta (n. 1,2 m), suunnitelma täyttää rakennusjärjestyksen 15 §:n vaatimuksen, jonka mukaan pengertäminen on tehtävä enintään 1:2 kaltevuudessa.

3) Pinnantasaus vaaditaan muutettavan siten, että hulevedet eivät ohjaudu oikaisuvaatimuksen tekijöiden tontille

Hankkeen toimittamassa alustavassa hulevesisuunnitelmassa hulevesiä viivytetään 13,8 m³ Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnossa antaman määräyksen mukaisesti. Viivytyksen jälkeen ne ohjataan hulevesiverkostoon. Suunnitelmassa on esitetty myös tulvareitit ja rajoille tehtävät painanteet, joita pitkin hulevedet ohjataan sadevesikaivoihin ja viivytyksen kautta hulevesiverkostoon. Lisäksi lupamääräyksen mukaan hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille. Hulevesisuunnitelmaa täydennetään vielä ennen rakennustöihin ryhtymistä (MRL 103 f §, 103 l §, 134 a §).

Edellä esitetyin perusteluin hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa naapureille. Hanke on asemakaavan osoittamalla korttelialueella ja se noudattaa asemakaavamääräyksiä ja Espoon kaupungin rakennusjärjestystä päätöksessä esitettyjä vähäisiä poikkeamia lukuun ottamatta. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, joita ei olisi otettu huomioon viranhaltijapäätöstä tehtäessä tai joiden perusteella lupapäätöstä tulisi nyt muuttaa.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 5 §:n mukaan rakennuksen rakentamisen, rakennuksen rakentamiseen verrattavan rakentamisen ja rakennuksen laajentamisen on sovellettava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Rakennuksen sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivun jäsentelyn on sovellettava tonttiin rajoittuvaan katuun ja muuhun julkiseen kaupunkitilaan.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 8 §:n mukaan rakennuksen korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön ja asemakaavassa suunniteltuihin korkeusasemiin sekä kadun ja viemäreiden liittymäkorkeuteen.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 13 §:n mukaan rakennuksen rakentamisen, siihen verrattavan rakentamisen, rakennuksen laajentamisen ja sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen yhteydessä on olemassa olevan pihamaan käyttökelpoisuutta ja viihtyisyyttä tarvittaessa parannettava esimerkiksi jäsentämällä olevia autopaikka-alueita, kohentamalla ja lisäämällä istutuksia, vähentämällä liikkumisesteitä tai rakentamalla pihamaan käyttökelpoisuutta parantavia rakennelmia. Pihamaan muutoksissa tulee ottaa huomioon tontin asukkaiden lisäksi rajanaapurit.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 14 §:n mukaan pihamaan korkeusaseman on sopeuduttava olemassa olevan ympäristön ja suunniteltuihin katualueen ja naapurikiinteistöjen korkeusasemiin. Rakennuksen rakentamisen ja sen laajentamisen yhteydessä pihamaa on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 15 §:n mukaan, mikäli pihamaata on tarpeen tasata, se voidaan tehdä pengertämällä tai tukimuurein. Pengertäminen tai tukimuuri on tehtävä kokonaan oman tontin alueella siten, etteivät maa-ainekset sekä sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai katualueelle. Pengertäminen on tehtävä enintään 1:2 kaltevuudessa, ellei erityisistä syistä muuta johdu. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä tasata niin, että asuintontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

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 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 rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena

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.

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

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyölupa

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

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

Rasitealueelle ei saa sijoittaa ilman HSY:n suostumusta mitään kiinteitä tai muutoin raskaita rakenteita, suuria puita tai pensaita tai suorittaa rakentamis-, kaivamis- tai istutustöitä, jotka voivat vaikeuttaa tämän sopimuksen mukaisten vesihuoltolinjojen käyttöä tai kunnossapitoa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 103 f, 103 l, 125, 126 a, 134 a, 135, 138, 175

Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 a § Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta

Espoon kaupungin rakennusjärjestys 8 § Rakennuksen korkeusasema

Espoon kaupungin rakennusjärjestys 14 § Pihamaan korkeusasema

Espoon kaupungin rakennusjärjestys 15 § tukimuurit ja pengerrykset

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 127/2018, 5 § 2 momentti

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää

p. +358 43 8270 875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupa 2024 145 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Saate Oikaisuvaatimus rakennuslupa 2024-145 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA,

Keihäsrinne_28_Vastine_naapurin_oikaisuvaatimukseen_2024-06-27 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Lupapäätös 2024 145 A (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Asemapiirros (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-145_16479 200 Hulevesisuunnitelma (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijät

2813/10.03.00/2024

§ 102

Uudisrakennuslupa 2024-616, Hepokorvenkaari 1

Päätöspäivämäärä 28.8.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.8.2024

Rakennuspaikka	49-65-3-1 HÖGNÄS Pinta-ala 167791.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 1 02940 ESPOO Asemakaava T-1, +58.0, e=0.60, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue 100674.6 k-m ² 0.0 k-m ²			
Hakija	Microsoft 3465 Finland Oy Keilalahdentie 2-4 02150 ESPOO				
Toimenpide	Datakeskuksen (1) ja sen toimintaa tukevien apurakennusten (2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) ja rakennelmien (21 varavoimageneraattoria ja niiden sähkölaitekontit sekä polkupyöräkatos) rakentaminen, tontin länsiosan maisemaa muuttavat työt ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta				
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti				
	Uusi rakennus				
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104159673E	32810.0	28388.0	219452.0	2
2	104159704E	143.0	143.0	858.0	1
3	104159716U	259.0	259.0	1554.0	1
4	104159720Y	202.0	202.0	869.0	1
5	104159703D	403.0	403.0	3103.0	1
6	1041596999	38.0	38.0	114.0	1
7	104159717V	27.0	27.0	75.0	1
8	104159718W	15.0	15.0	45.0	1
9	104159700A	300.0	300.0	1500.0	1

10	104159701B	42.0	42.0	177.0	1
11	1041596988	81.0	81.0	486.0	1
12	1041596977	81.0	81.0	486.0	1
13	1041596966	81.0	81.0	486.0	1
14	104159675H	81.0	81.0	486.0	1
15	104159674F	81.0	81.0	486.0	1
16	104159702C	104.0	104.0	312.0	1
17	104159719X	12.0	12.0	38.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Paloluokka P1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta	13.03.2023	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	26.02.2024	Ehdollinen
Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	05.06.2024	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 10 kpl (3 huomautusta)	26.06.2024	.
Kaupunkimittausyksikkö	12.06.2024	Mahdollistava
Espoo Rajanaapurit (rajanaapuri)	14.06.2024	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	22.01.2024	Kieltävä
Ympäristönsuojelun palvelualue	31.07.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Aloittamisoikeushakemus ja perusteluliite
Pääpiirustukset, 24 kpl
Väestönsuojapiirustus
Valtakirja
Katukorkeusilmoitus
Liitoskohtalausunto, 2 kpl
Yva, arviointiselostus
Yva, perusteltu päätelmä
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto, 3 kpl
Naapurin huomautus, 3 kpl (5 kiinteistöä)
Lausunto- ja huomautusyhteenveto
3. osapuolen lausunto, 2 kpl (vesien hallinta ja alapohjarakenne)
Ympäristönsuojelun palvelualueen lausuntoliite (ohje puiden suojaamisesta)
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunto
Suostumus hulevesien johtamiseen (Tonttiyksikkö)
Hankekuvaus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Louhintasuunnitelma, 2 kpl
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennetyypit
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys LVI-suunnitteluperusteista
Alustava pintavesisuunnitelma (pinnantasaussuunnitelma)
Alustava pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma, 11 asiakirjaa
Työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma
Sammutusjätevesien hallintasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
Selvitys sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista
Energiaselvitys (koskee rakennuksia 1-4)
Meluselvitys
Lausunto toimisto-osan taloteknisten laitteiden ympäristömelusta
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelma
Värilliset julkisivupiirustukset, 2 kpl
Valaisimien sijoittelu tontilla
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Lupahakemus

Haetaan lupaa datakeskuksen ja sen toimintaa tukevien apurakennusten (portti-, pumppu-, autosuoja-, vedenkäsittely-, jäte- ja väestönsuojarakennukset) sekä sähköaseman (kytkinkenttä, kytkinlaitos, valvomo, muuntajat ja akku- ja kytkintilat)(yhteensä 17 rakennusta) ja rakennelmien (21 varavoimageneraattoria ja niiden sähkölaitekontit, 8 kpl sekä polkupyöräkatos) rakentamiselle sekä tontin länsiosan maisemaa muuttaville töille: puusto kaadetaan ja maasto tasataan tulevaa rakentamista varten ja toteutetaan tarvittavat tukimuuri- ja viherrakentaminen. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle sekä loppuun saattamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan mm. sillä, että rakentamisen välittömällä aloittamisella varmistetaan kunnan alueidenkäytön ajanmukaisten tavoitteiden toteuttaminen ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväällä tavalla. Rakentamisen välitön aloittaminen rakennuslupien mukaisesti nopeuttaa hankkeen toteuttamista, jolla varmistetaan Suomessa myös turvallinen ja energiatehokas tiedonkäsittely- ja suojauskapasiteetti yhteiskunnan kriittisille palveluille. Aloittamisoikeuden myöntämisen kaikille lupahakemuksen mukaisille vaiheille ja koko hakemuksen mukaiselle rakentamisalueelle on esitetty olevan

välttämätöntä, jotta työt alueella voidaan tosiasiallisesti toteuttaa aikataulussa ja optimaalisesti.

Lupahanke on osa vaiheittain rakennettavaa, kahdelle tontille sijoittuvaa neljän datakeskusrakennuksen ja apurakennusten kokonaisuutta. Vaiheessa 1 rakennetaan tämän tontin ensimmäinen datakeskusrakennus HEL16 ja em. maisemaa muuttavat esirakentamistyöt toteutetaan jatkossa länsipuolelle toteutettavaa datakeskusrakennusta HEL17 varten.

Asemakaava

Kortteli on asemakaavassa T-1 Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalaista saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten. Alueelle saa lisäksi sijoittaa datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimintaa tukevia henkilökunnan lepo- ja majoitustiloja 5 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 100675 kem², jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä sekä pysäköintitilat. Rakennusten kerroslukua ei ole rajattu, vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +58.0.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväriykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III suuntaan julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja ja julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia.

Korttelialueella tulee käyttää yhteneväistä rakennustapaa ja -tyyliä. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee sopeutua ympäröivään alueeseen ja vesisäiliöt tulee pääosin toteuttaa maan alle tai rakennusten sisään. Myös aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia, niitä saa myös hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Katolle saa sijoittaa iv-konehuoneita ja teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa. Tekniset rakenteet eivät saa nousta puuston latvuskorkeuden yläpuolelle. Toimisto- ja apurakennukset tulee toteuttaa pääasiallisena viherkattorakenteena. Rakennusten kattopintoja tulee lisäksi hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä piha-alueisiin, rakennusten toiminnan ja rakenteiden mahdollisen heijastuksen aiheuttaman melun hallintaan, valaistuksen häiriöttömyyteen sekä mahdollisten sulfidisavien ja hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä paalutuksia

tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.–30.6. välisenä aikana ja muuttohuipun 1.9.–31.10. välisenä aikana.

Ympäristövaikutusten arviointi

Hankkeen ympäristövaikutusten arviointi (yva) on valmistunut ja Uudenmaan ELY-keskus on antanut siitä perustellun päätelmän 4.6.2024. Microsoft Oy:n Espoon datakeskushankkeella ei yhteysviranomaisen arvion mukaan ole todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia. Arvio on tehty huomioiden arviointiselostuksessa esitetyt haittojen lieventämistoimenpiteet.

Yva:n perustellun päätelmän mukaan hanketta koskevaan lupahakemukseen on liitettävä arviointiselostus ja em. perusteltu päätelmä, jotka ovat luvan liiteasiakirjoissa. Lupaviranomainen ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen eikä tehdä muuta siihen rinnastettavaa päätöstä ennen kuin se on saanut käyttöönsä arviointiselostuksen ja perustellun päätelmän. Lupapäätökseen on sisällytettävä perusteltu päätelmä, ja siinä on asianmukaisesti otettava huomioon arviointiselostusta koskevien kuulemisten tulokset. Päätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja perusteltu päätelmä on otettu huomioon.

Perustellun päätelmän mukaan hankkeen jatkokäsittelyssä ja -suunnittelussa on muun em. päätelmässä esitetyn lisäksi huomioitava erityisesti seuraavat keskeiset asiat:

- työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen maanrakentamisen aloittamista.
- lupavaiheessa valvontaviranomaiselle tulee esittää tarkempi vesistövaikutusten seurantaohjelma ja näytteenottosuunnitelma.
- rakentamisessa tulee soveltaa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeessa (HSY 2024) kuvattuja haitta-aineiden ja ympäristömuuttujien raja-arvoja sekä toimintaohjeita.
- hankealueen hulevesien purkureitin kiinteistöille tai tie- ja muille rakenteille ei saa aiheutua haittaa hulevesien johtamisesta.
- on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, joilla pohjavesien laatuun ja pinnantasoon kohdistuvien vaikutusten epävarmuuksia ja riskejä vähennetään ja pohjavesiin kohdistuvia haittoja estetään.
- liito-oravan kulkuyhteyden turvaaminen ja toteuttamisen yksityiskohtat on suunniteltava yksityiskohtaisesti.
- rakentamisen aikaiselle melulle tulee asettaa riittävät ohjearvot ja tarvittaessa edellyttää melumittauksien suorittamista.
- toteutettavien pölyn lieventämistoimenpiteiden tulee olla vähintään samantasoisia kuin arvioinnissa käytetyt keinot.

Hanke on todennut lupahakemuksen yhteydessä, että perusteltu päätelmä on huomioitu ja vastannut em. asioihin liittyen seuraavasti:

- Urakoitsija on huolehtinut ja vastaa työmaavesien käsittelyrakenteiden toteuttamisesta ennen maanrakentamista.
- Hulevesisuunnitelmaa on tarkennettu ja esitelty rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun viranomaisille 12.6.24, tarkennukset on esitetty raporttiosuudessa.

- Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje on otettu huomioon päivitetystä hulevesisuunnitelmassa.
- Hanke on huomioinut annetut reunaehdot (purkuvesien haitta) hulevesisuunnitelmassaan. Mikäli hulevesien purkureittejä on tarve muuttaa kaupungin toimesta, hanke tarkentaa suunnitelmiaan tämän mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvän aikataulua ei saa vaarantaa, sillä tästä aiheutuu merkittäviä liiketaloudellisia tappioita. Hankkeeseen ryhtyvä käy tarvittaessa jatkokeskusteluja kaupungin kanssa.
- Hulevesisuunnitelmaa on tarkennettu ottaen huomioon pohjavesien laatuun ja pinnantasoon kohdistuvat vaikutukset.
- Liito-oravan kulkuyhteys on otettu huomioon suunnitelmissa. Tonttien (lupatontti 65-3-1 ja eteläisempi T1-tontti 65-2-1) välisellä alueella liito-oravan kulkuyhteydet on turvattu kaavan mukaisella ratkaisulla, jossa kulkureitti sijaitsee lupahankkeen eteläpuolisella viherkäytävällä. Tämän lisäksi hankkeen tontin reunoille tulee puustokaistale, joka tukee mahdollista liito-oravan liikkumista kaavan mukaisella viherkäytävällä.
- Melujen ohjearvot ja melumittauksien suorittaminen on huomioitu ääniteknisessä selvityksessä ja työmaasuunnitelmissa.
- Urakoitsijan suunnitelmissa on tarkat toimenpiteet pölyn lieventämistoimenpiteiden huolehtimiseksi.

Rakennushanke

Datakeskusrakennus koostuu kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja yksikerroksisesta datakeskuksesta. Portti-, pumppu-, autosuoja-, vedenkäsittely-, jäte- ja väestönsuojarakennukset ovat yksikerroksisia.

Datakeskustoimintaa varten tontille rakennetaan 110 kV:N sähköasema, joka sisältää kytkinkentän, kytkinlaitoksen, valvomon, muuntajat ja akku- ja kytkintilat. Rakentamisen ajaksi tontille rakennetaan myös väliaikainen sähköasema (rakennus 7) sähkökytkentöjä varten.

Datakeskusrakennuksen valmistuessa väliaikainen sähköasema poistetaan.

Tontille toteutetaan kaksi ajoliittymää Hepokorvenkaari -kadulta. Eteläisempi liittymä on tarkoitettu vain pelastusajoneuvoille, pohjoisemman yhteyteen toteutetaan porttirakenteen lisäksi porttirakennus. Datakeskuksen käyttötarkoitus edellyttää korkeaa turvallisuus- ja valvontatasoa, jonka vuoksi tontti aidataan metallirakenteisin (tummanharmain) aidoin, jotka sijoitetaan tonttirajasta sisäänpäin vedettyinä, jolloin aitojen ulkopuoliset viherratkaisut hallitsevat näkymiä. Tontin sisällä on turvallisuusvaatimuksista johtuen myös erillisiä metallirakenteisia aitoja. Tontin sisäpuolelle toteutetaan myös tukimuurirakenteita, jotka toteutetaan pääosin porrastetuin kivikorirakentein (galvanoitua terästä) sekä teknisistä syistä tarvittavissa kohdin (tontin länsiosassa) betonisin tukimuurein.

Datakeskuksella on kaksi käyttötapaa, datakeskus ja lämmöntuotantolaitos. Datakeskuksella muodostuvaa hukkalämpöä tullaan hyödyntämään ottamalla sitä talteen Fortum Power and Heat Oy:n lämpölaitoksella ja siirtämällä sitä alueelliseen kaukolämpöverkostoon hyödynnettäväksi Espoon, Kirkkonummen ja Kauniaisten alueilla.

Lämmöntuotolle ei edellytetä toimintavarmuutta, kohde täydentää olemassa olevaa lämpöverkkoa. Sähkösaannin turvaamiseksi poikkeustilanteissa datakeskus varustetaan kevyttä polttoöljyä käyttävillä varavoimageneraattoreilla, joita käytetään poikkeustilanteissa varsinaisena sähköenergian lähteenä.

Datakeskusrakennuksen räystäskorkeus (noin +55.95) jää alle kaavan salliman enimmäiskorkeuden ja generaattoreiden piippujen korkeudeksi on esitetty kaavan mahdollistama enimmäiskorkeus +58.0. Rakennusten ja rakennelmien julkisivumateriaalit ovat pääosin metallia ja pääväritykseltään harmaita, datakeskusrakennuksen toimisto-osaa korostetaan kehä III:n suuntaan vaaleammalla värityksellä. Datakeskusrakennuksen toimisto-osassa on viherkatto, muuten rakennuksessa on bitumihuopainen tasakatto ja sen muoto on vaihteleva johtuen lämmöntalteenottoratkaisun sijoittamisesta rakennuksen sisään. Ko. vesikattopinnan yläpuolisiin julkisivuihin asennetaan aurinkopaneelikenttiä (yhteensä noin 420 m²). Talousrakennuksissa on viherkatot.

Kohde suojataan automaattisella vesisprinkleri-sammutuslaitteistolla. Datakeskusrakennukseen toteutetaan myös kattava automaattinen paloilmoitinjärjestelmä, jonka välityksellä sprinklerijärjestelmän antama palohälytys johdetaan hälytyskeskukseen.

Jätteitä varten tontille rakennetaan datakeskusrakennuksen kaakkoiskulman läheisyyteen erillinen jätesuoja, jonka yhteyteen sijoitetaan kaksi jätepuristinta.

Hulevedet käsitellään ja viivytetään tontilla. Sadevesiä käytetään rakennuksen omassa toiminnassa. Hulevedet johdetaan tontilta kaupungin puistoalueelle kaupungin omaan hulevesien purkupisteeseen, josta vedet ohjautuvat edelleen yksityisten maiden kautta Hanabäckenia pitkin Bodominjärveen.

Rakennusoikeus

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 34760 m². Rakennusten kerrosala on yhteensä 30338 kem², josta on rakennusoikeudellista kerrosalaa 26387 kem² ja MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä 3951 kem². Ulkoseinärakenteiden vahvuus ei ylitä 250 mm, joten MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä ei ole. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 74288 kem². Väliaikaisen sähköasemarakennuksen (rak 7) kerrosala on 104 kem².

Vähäiset poikkeamat

Hankkeessa ei ole asemakaavapoikkeamia.

Hanke poikkeaa asetuksista seuraavasti perusteluineen:

1) RAK1 Datakeskusrakennus, YmA rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2017) 25§ 3. mom.

Datakeskuksen katolle ei ole kiinteä kulkuyhteyttä ulkokautta. Poikkeamisen tarve johtuu hankkeeseen ryhtyvän sisäisistä turvallisuusvaatimuksista. Turvallinen kulkureitti ulkokautta on järjestettävissä nostimen tai erikseen pystytettävien telineiden avulla, joten poikkeamisesta ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa tai vaaraa rakennuksen käyttöturvallisuudelle huolto- ja kunnossapitotyössä.

2) RAK1 Datakeskusrakennus, VnA rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) 4§.

Väliovet eivät teknisistä syistä ja tilaajan vaatimuksista johtuen kaikilta osin täytä esteettömän oven tai kynnyksen vaatimuksia. Tasojen välinen hissi on sijoitettu toimisto-osaan, jotta se täyttäisi esteettömyysasetuksen määräykset työtiloille. Poikkeaminen johtuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja teknisistä vaatimuksista. Poikkeamisesta ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa rakennuksen käytölle, koska rakennuksen käyttötarkoitus asettaa tietyt vähimmäisvaatimukset tiloissa työskentelevien fyysiselle toimintakyvyille, jolloin saavutettavuus toteutuu riittävällä tasolla.

3) RAK6 Porttirakennus, VnA rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) §2 1. mom.

Porttirakennuksen sisäänkäynnille johtavan luiskan pituuskaltevuus (1:10) on jyrkempi kuin esteettömyysasetuksen sallima 5 prosenttia (1:20). Ympäröivän piha-alueen ja rakennuksen lattian välinen korkeusero on suunnitelman mukaan 162 mm, joten luiskan jyrkkyys ei poikkeamisesta huolimatta olennaisesti heikennä kulkutien käyttöturvallisuutta. Toiminnan luonteesta johtuen rakennukselta ei voida vaatia täyttä esteettömyyttä. Poikkeaminen ei vaikeuta esimerkiksi mahdollista pelastustoimintaa ottaen huomioon henkilömäärän ja tilan koon.

4) RAK6 Porttirakennus, YmA asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) §4 2. mom.

Porttirakennuksen toimistotilan vapaa sisäkorkeus on 2,4 metriä. Määräyksen mukainen vähimmäiskorkeus on 2,5 metriä. Asetuksen mukaan vähäisiltä osin sisäkorkeus saa olla 2,2 metriä, joten tilan koko (18 m²) huomioon ottaen poikkeaminen ei olennaisesti heikennä tilan käytettävyyttä aiottuun tarkoitukseen.

5) S1 Kytkinlaitos ja S2 Valvomo, YmA asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) §5.

Kytkinlaitoksen työtilan (n. 40 m²) ikkuna (valoaukko n. 1,4 m²) ja Sähköaseman valvomorakennuksen toimistotilan (n. 30 m²) ikkuna (valoaukko n. 1 m²) eivät täytä asetuksen vaatimusta valoaukon koosta (vähintään 1/10 huonealasta). Ikkunoiden mitoitus johtuu hankkeeseen ryhtyvän ohjeistuksesta ja valoisuuden menetys ikkunan osalta voidaan korvata muulla valaistuksella, joten poikkeaminen ei olennaisesti heikennä tilan käytettävyyttä aiottuun tarkoitukseen.

6) Pintamateriaalin paloluokitus, YmA rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) §16.

Hankkeessa poiketaan taulukosta 6, jossa on vaatimukset osastoiville rakenteille. Datakeskushallin ja sen toimisto-osan pinta-alaosastoiva EI-M90 -luokan palo-osastointi toteutetaan A2-s1, d0 luokan tuotteesta. Kyseessä on pelti-villa-pelti elementti, joka on testattu ja luokiteltu vähintään EI-M 90 -luokkaan. Elementin pinnassa käytetyt liimat ja maalit

aiheuttavat sen, että se ei kokonaisuutena täytä standardissa SFS-EN 13501-1 kohdassa 11.8.2 luokan A1-luokan tuotteille asetettuja A2-luokkaa tiukempia vaatimuksia. Sekä luokkaan A1 että luokkaan A2 kuuluvat tuotteet ovat palamattomia. Pelti-villa-pelti elementin pinnoitteiden A2-luokkaan luokituttu palokäyttäytyminen ei vaikuta EI-M 90-luokan rakenteen toimivuuteen palotilanteessa kokonaisuutena ja rakenne yhä täyttää sille asetetut oleelliset tekniset vaatimukset.

Poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

Auto-, polkupyörä- ja väestönsuojapaikat

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap / 1000 kem2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, 1 ap / 200 kem2 varastotiloja kohti, 1 pp / 100 kem2 teollisuustiloja kohti ja 1 pp / 80 kem2 toimistotiloja kohti, yhteensä vähintään 69 ap. Autopaikkoja toteutetaan kattamattomana pihalle 85 ap, joista 10 ap toteutetaan liikuntaesteiselle mitoitettuna ja 8 ap varustetaan sähköautojen latauslaitteilla.

Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on 1 pp / 2000 kem2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, 1 pp / 2000 kem2 varastotiloja kohti, 1 pp / 1000 kem2 teollisuustiloja kohti ja 1 pp / 80 kem2 toimistotiloja kohti, yhteensä vähintään 47 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan 71 pp, joista 39 pp sijoitetaan väestönsuojarakennukseen ja 32 pp pääsisäänkäynnin edustalle toteutettavaan pyöräkatokseen.

Tontille toteutetaan erillinen S1-luokan väestönsuojan käsittävä rakennus, joka toimii rauhanajan käytössä polkupyörävarastona ja huoltotilana. Suojapaikkoja toteutetaan alueella toimivan enimmäishenkilömäärän mukaan 180 suojapaikkaa.

Muut selvitykset

Meluntorjuntaan liittyen liitteisiin on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta, lausunto toimisto-osan taloteknisten laitteiden ympäristömelusta ja selvitys liikennemelun huomioimisesta datakeskusrakennuksen suunnittelussa. Datakeskuksen aiheuttama melutaso ei ylitä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia ohjearvoja 55 dB päiväaikaan ja 50 dB yöaikaan ympäristön asuinalueilla. Lisäksi toiminnan aiheuttaman liikenteen melutaso on alueella merkityksellömän pieni, etenkin Kehä III:n aiheuttamaan melutasoon verrattuna. Työmaavaiheeseen liittyy paitsi paalutusta, myös mahdollisesti ”erittäin häiritsevää melua” aiheuttavaa toimintaa, kuten louhintaa ja murskaamotoimintaa. Työmaan aikataulutuksessa on todettu huomioitavan asemakaavassa määrätyt lintujen pesimä- ja muuttohuippukaudet siten, että ”erittäin häiritsevää melua tai tärinää” aiheuttavia toimenpiteitä ei näinä aikoina tehdä. Taloteknisten laitteiden melutason vaatimus $L_{Aeq,T} = 45$ dB alittuu selvästi lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa. Datakeskusrakennuksen ulkoseinien ja kattorakenteiden laskennallinen ääneneristävyyden vähimmäisvaatimus liikennemelua vastaan vaihtelee huonetiloittain, toimistojen sisätilojen osalta rakenteiden suunnittelussa käytetään valtioneuvoston päätöstä tiukempaa viitearvoa.

Perustamisolosuhteista johtuen pohjavesi tulee alenemaan alueella, mutta aleneminen rajautuu joidenkin metrien päähän rakennusalueen reunasta. Alueella ei ole painumaherkkiä kohtia, joten tästä ei aiheudu haittaa ympäristöön. Pohjavesien (hallinta on käsitelty perustamistapalausunnossa) laatua koskevat suunnitelmat tarkennetaan edelleen toteutussuunnittelussa.

Alueen maaperä on pääosin savea, jonka vuoksi suurten vesimäärien imeytys ei ole mahdollista. Alueelle on suunniteltu seitsemän imeytyspainannetta, joista on hallittu ylivuoto. Alueelle on lisäksi suunniteltu useita eri hulevesien viivytysratkaisuja: avopainanteita, viivytyssäiliöitä ja kattovesisäiliöitä. Näiden yhteistilavuus on noin nelinkertainen kaavavaatimukseen nähden. Hulevesien purku perustuu pumppaukseen. Pumppausta seurataan rakennusautomaatioon liitetyillä järjestelmillä.

Kiinteistöllä viivytetään hulevesiä siten, että Hanabäckenin virtaama ei kasva tilanteesta, jossa alue on ollut rakentamaton. HSY:n hulevesirunkolinja loppuu kaava-alueen pohjoisosan puistoalueella ennen Microsoftin liitoskohtaa ja jatkuu siitä rumpuina ja Hanabäcken-uomana Bodominjärveen. Hanke on hakenut tonttiyksikön suostumuksen hulevesien johtamiselle yleiselle alueelle.

Toimikuntakäsittelyt

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kolme kertaa ja puoltanut hanketta ehdoin, että jatkosuunnittelussa tarkennetaan istutusten taimikokoja huomioiden istutusalueiden erilaiset luonteet (puisto/metsä), panostetaan pientenkin rakennusten ilmeen kohottamiseen, varmistetaan datakeskusrakennuksen pääväriksi esitetyn metallihohtoväriin soveltuvuus ympäristöön paikan päällä mahdollisimman varhaisessa rakentamisen vaiheessa ja tarkennetaan tontin lounaislaidan kivikorimuurien suunnitelmia. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen ehdot huomioon.

Hankkeen palo-, rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä työmaavesien hallinta- ja hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty useassa erillisessä teknisessä esittelypalaverissa. Luvan liitteeksi on toimitettu rakennusvalvonnan edellyttämät 3. osapuolen lausunnot koskien vesienhallintaratkaisuja kiinteistöllä ja rakennusten perustamistapaa (rakennetyyppiä SOK-1). Lupamääräyksiin on lisäksi kirjattu jatkossa luvan asiakirjoihin toimitettavaksi 3. osapuolen lausunto datakeskusrakennuksen lvi-suunnitelmista kokonaisuudessaan.

Muut lausunnot ja kannanotot

Luvalla toimitetussa 3. osapuolen lausunnossa koskien vesienhallintaratkaisuja kiinteistöllä on todettu, että hulevesien viivytys on suunniteltu hyvin ja monipuolisesti. Menetelmät ovat yleisesti käytössä olevia ratkaisuja ja Suomen yleisiä käytäntöjä tiukemmat. Osa hulevesistä on tarkoitus kerätä käyttöä varten, mikä on hyvä ratkaisu kestävä kehityksen näkökulmasta. Pumppauksen säätö on suunniteltu hyvin kontrolloiduksi, ja siihen vaikuttaa myös hulevesien laatumittaukset.

Hulevesien laadunhallinnan suunnitelmissa on huomioitu runsaasti erilaisia tekijöitä, joilla ehkäistään mahdollisia haittavaikutuksia purkuvesistössä, mikä on olennaista purkuvesistön herkkyyden vuoksi. Mahdollisiin öljyvuotoihin ja niiden seurantaan on kiinnitetty riittävästi huomiota. Työnaikaisten hulevesien hallinnassa oleellista on kiintoaineen pidättäminen ja veden laadun seuraaminen. Tämä on huomioitu riittäväällä tavalla ja lähtökohtana ollut nk. monivaiheinen käsittely varmistaa hyvän lopputuloksen. Yleisesti ottaen suunnitelma on kattava, ja siinä on selkeästi tuotu esiin periaatteet ja vaatimukset, joiden mukaan hulevesiä on hallittava.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on osallistunut työmaavesien hallintasuunnitelman ja hulevesisuunnitelman esittelypalaveriin ja antanut lausunnon koskien päivitettyjä työmaavesien hallintasuunnitelmaa, hulevesisuunnitelmaa sekä luontoarvoja, melusta ei ympäristönsuojelu nähnyt lausuttavaa. Lausuntoa annettaessa on ollut käytössä em. 3. osapuolen lausunto. Ympäristönsuojelu on muistuttanut, että Espoon Matalajärvellä ja Bodominjärvellä tavataan luontodirektiivin IV(a)-liitteen lajeista ainakin täplälampikorentoa sekä viitasammakkoa eivätkä työmaavedet saa heikentää niiden esiintymis- ja lisääntymisalueita. Osaksi karttapohjaista työmaavesien hallintasuunnitelmaa on edellytetty lisättävän toimenpiteet mahdollisten sulfidisaviesiintymien varalle ennen rakentamisen aloittamista ja ko. suunnitelma on asetettava työmaalla sellaiseen paikkaan, jossa se on yleisesti työntekijöiden nähtävillä ja urakoitsijan on huolehdittava työntekijöiden riittävästä perehdyttämisestä työmaavesien hallintaan. Työmaavesien tarkkailuohjelmassa esitettyjä ympäristömuuttujia on kommentoitu. Valmiin kohteen hulevesiä viivytetään kiinteistöllä siten, että Hanabäckenin virtaama ei kasva tilanteesta, jossa alue on ollut rakentamaton. Tätä varten puistoalueen uomaan, ennen Hanabäckeniin johtamista, on edellytetty asennettavan virtaamamittari, jonka avulla voidaan arvioida vesien viivytystarvetta kiinteistöllä ottaen huomioon myös kaupungin katualueelta sekä yleisiltä alueilta tuleva yhteisvirtaama. Mittari on lisätty suunnitelmiin. Lausunnossa on tuotu esille myös mm., että Hepokorven alueella kulkeva liito-oravan kulkuyhteys ylittää hankealueella sijaitsevan tien. Liito-oravan kulkuyhteyden toimivuus on varmistettava rakennustöiden aikana. Puiden lähistöllä tapahtuvan rakentamisen yhteydessä liito-oravan kulkuyhteyksiin rajautuvat puut on suojattava Espoon kaupungin ohjeen mukaan. Urakka-alueen ulkopuolisia alueita ja puiden alusia ei tule käyttää maa-aineksen tai muun työmaamateriaalin säilytykseen. Kaavamerkinnän mukaan muuttoa häiritsevä ja kovaa melua aiheuttava työ on tehtävä 15.4.-30.6. ja toisaalta muuttohuipun 1.9.-31.10. ulkopuolella. Rakennustyöt suositellaan tehtäväksi pesimäkauden aikana klo 7 ja 21 välisenä aikana, jolloin meluhaitta linnustolle jää vähäisemmäksi. Rakennustöiden aikana on kiinnitettävä huomiota siihen, että työmaan valaisu ei lisää törmäysriskiä rakenteisiin. Ympäristönsuojelu suosittelee, että tarpeelliset puuston ja pensaikon raivaukset tehdään lupien puitteissa mahdollisimman laajalti jo talvella 2024-2025, jolloin pesimäkaudella 2025 alueelle ei enää asettuisi pesimään lintuja. Käsiteltävät maamassat, joilla on vieraslajien siemeniä, on käsiteltävä niin, etteivät vieraslajit leviä,

esimerkiksi toimittamalla maat Kulmakorpeen. Rakennustöiden jälkeen käytettävissä istutuksissa ja siemenseoksissa suositellaan käyttämään seoksia, joissa ei esiinny edes potentiaalisesti haitallisia lajeja.

Luvan liitteeksi toimitetun 3. osapuolen lausunnossa koskien alapohjarakennetta on todettu, että esitetty rakenne on toteutettavissa rakennusfysikaalisesti toimivana rakenteena siten, että haitalliset kaasut sulkeva tiivis kalvomateriaali asennetaan ehdotetun mukaisesti paalulaatan alapinnan tasalle. Riittävä tiiveystaso voidaan saavuttaa hyvän suunnittelun ja toteutuksen sekä laadunvarmistuksen avulla. Rakennuskosteus on hallittavissa laadukkaalla kosteudenhallinnalla.

Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue on todennut antamassaan lausunnossa mm., että asemakaavassa on vaadittu toiminnasta aiheutuvaa melua koskevaa meluselvitystä läheisen asutuksen ja ulkoilualueiden melun ohjearvojen täyttymisen varmistamiseksi ja lisäksi tutkimaan, ettei rakennuksista tai aidoista heijastuva liikenteen melu aiheuta valtioneuvoston päätöksen ohjearvojen ylittymistä lähialueen asuintalojen ulko-oleskelualueilla. Naapurin kuulemislausuntopyynnön liitteenä ei ollut meluselvitystä, joka on toimitettu annetun lausunnon jälkeen Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueelle ja se on uudemmassa lausunnossaan todennut, että esitettyjen selvitysten perusteella liikenteen aiheuttama melutaso ei nouse rakentamisen (heijastukset tms.) johdosta hankealueeseen nähden eteläisillä asuinalueilla. Hankeen pohjoispuolella olevien asuinrakennusten kohdalla keskiäänitasot nousevat paikoin +1–3 dB, mutta keskiäänitasot pysyvät liikenteen osalta edelleen selvästi alle ohjearvojen. Ensimmäisessä lausunnossa on em. lisäksi todettu, että mikäli julkisivuun sijoitetaan maantien käyttäjille suunnattuja mainoslaitteita, tulee niistä pyytää erillinen lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta ennen rakennusluvan myöntämistä. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue on todennut suhtautuvansa kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Kun rakentaminen on voimassa olevan asemakaavan ja Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen mukaista, ei Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ole ollut muuta huomautettavaa rakennushankkeesta. Lausunnossa on lisäksi todettu, että ko. lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle.

Uudenmaan ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen lausunnossa on tuotu esille, että YVA-lain (252/2017) 26 §:n mukaan lupapäätökseen on sisällytettävä arviointiselostus ja perusteltu päätelmä, ja siinä on asianmukaisesti otettava huomioon arviointiselostusta koskevien kuulemisten tulokset. Päätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja perusteltu päätelmä on otettu huomioon. Työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen alueen maanrakentamisen aloittamista, joka on tarpeellista valumavedet vastaanottavien vesistöjen vedenlaadun ja lajiston turvaamiseksi. Lisäksi

rakentamisessa on huomioitava myös muut päätelmän Hankkeen jatkokäsittelyssä huomioitavaa -kohdassa mainitut asiat. Kyseisessä kohdassa on mainittu mm. vesistövaikutusten seurantaohjelman ja pohjavesisuunnitelman esittäminen. Lisäksi on muistutettu asemakaavan meluun liittyvistä määräyksistä koskien lintujen pesimäaika ja muuttohuipun välistä aikaa. Lausunnossa on myös todettu, että ELY-keskus on 9.11.2022 antanut päätöksen koskien lahokaviosammaleen esiintymistä hankealueella (UUELY/14884/2022). Päätöksessä on todettu, että datakeskushanketta koskien tulee sovellettavaksi päätöksenantohetkellä voimassa olleen luonnonsuojelulain (LSL; 1096/1996) 48 §:n 1 momentissa säädetty yleispoikkeus rauhoituksen sisältämistä kielloista eikä 48 §:n 2 momentin mukainen lupa poiketa LSL:n 42 §:n rauhoitussäännöksistä siten ole tarpeen.

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut ehdollisen puoltavan lausunnon koskien pelastustoimen operatiivisen toiminnan mahdollisuuksia sekä sammutusveden hallintaa kiinteistöillä. Lausunnossa on tuotu esille mm., että rakentamisaikaisten jätteiden varastoinnin osalta tulee huomioida se, etteivät ne aiheuta esim. tuhopoltto- tai kemikaalionnettomuuden riskiä, joka on kontrolloitavissa esimerkiksi hyvin organisoidulla jätteiden poiskuljetuksella sekä alueen vartioinnilla. Lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

Naapureiden kuuleminen

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille kirjeitse ja Maankäyttö- ja rakennuslain 132 § pykälän mukaisesti myös internetissä. Em. pykälän mukaisesti Uudenmaan ELY-keskukselle on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen ja asiassa jätetyistä huomautuksista ja lausunnoista on laadittu yhteenveto, jonka on oltava 132 § mukaan yleisesti saatavilla samaan aikaan kun päätös annetaan.

Hankkeesta on yllä kirjatun ELY-keskuksen lausunnon lisäksi tullut yhteensä 3 kpl huomautuksia naapureilta kiinteistöillä 65-4-1 (Fingrid), 65-5-1 (Fortum) sekä kolmen kiinteistön (aiemmin toimitettu kahden kiinteistön huomautus päivitetty ja lisätty kolmas kiinteistö) yhteinen huomautus kiinteistöiltä [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED]). Fingrid on todennut sähköaseman rakentamisen olevan käynnissä naapurissa ja edellyttänyt rakennushankkeen yhteensovittamista sekä sähköaseman että alueella olevan voimajohdon kanssa. Kaikelle voimajohdon läheisyyteen tulevalle rakentamiselle tulee olla voimassa oleva risteämälausunto, tai rakentaminen on muuten yhteensovitettava: alueelle on jo annettu useita risteämälausuntoja ja niitä laaditaan myös jatkossa niitä pyydettyä. Fortum on puoltanut rakennusluvan sekä aloittamisoikeuden myöntämistä ja huomauttanut, että datakeskuksen rakentamistyössä tulee huomioida naapurikiinteistön samanaikainen rakentaminen: datakeskuksen rakentaminen ei saa aiheuttaa häiriötä Fortumin työmaalle tai lämpöpumppulaitoksen kaukolämpötuotannon aloittamiselle vuoden 2025 lopussa. [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] yhteishuomautuksessa on vastustettu tontin läntisen aluevarauksen (maisematöiden toimenpidealueen) ennenaikaisen laajentamisen

aloittamista ja edellytetty vähintäänkin tutkittavan, vaatiiko maiseman peruuttamaton muuttaminen oman lupamenettelyn. On todettu, että useimmat Hanabäckin kyläalueen kiinteistöt ovat näköetäisyyden (150-200 m) päässä hankkeesta ja jos kaikkien HEL 16:n rakentamisen aiheuttamien melu-, pöly ym. haittojen lisäksi puusto poistetaan ja kalliota louhitaan, kokonaisrasitus on kohtuuton. Pahin skenaario on, että hankkeeseen ryhtynyt taho ei jatkakaan projektiaan HEL 16:n jälkeen, jolloin historiallinen kyläalue ja Oittaaan ulkoilualue rajautuvat mahdollisesti vuosikymmeniksi totaalisesti tärveltyyn maisemaan. Hulevesisuunnitelmia on pidetty oikeansuuntaisina, mutta ne eivät sisällä riittävän yksiselitteisesti ELY-keskuksen perustellun päätelmän edellyttämää aikataulutusta "Vesienkäsittelyrakenteiden tulee olla valmiit ennen maanrakennustöiden alkamista" ja on esitetty lupamääräyksiin kirjattavaksi seuraavat: "Urakoitsijan tulee järjestää työmaan hulevesien ja pohjavesien johtamista sekä käsittelyä varten väliaikainen ojitus ja laskeutusaltat tontilla työmaasuunnitelman mukaisesti." sekä "Urakoitsija käynnistää rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan liittyvät, väliaikaisen ojituksen ja laskeutusaltaiden edellyttämät maansiirtotyöt pintamaan ja kasvillisuuden poistolla. muita maansiirtotöitä ei tontilla saa aloittaa ennen kuin väliaikainen hulevesijärjestelmä on valmis." Aloittamisoikeuden hakemisen on todettu uhkaavan vakavasti naapurien oikeusturvaa eli mahdollisuutta hakea valittamalla muutosta viranomaisen päätöksiin. Esim. HEL 17 – alueen peruuttamaton tuhoaminen onnistuu hyvin muutamassa viikossa, jolloin siitä mahdollisesti tehty aiheelliseksi todettu valitus osoittautuu hyödyttömäksi. Aloittamista koskevaan poikkeusmenettelyyn pitää olla perustellut syyt, joita tässä tapauksessa on vaikea nähdä. Mikään ympäristö- tai maisemanäkökohta ei anna aiheita ohittaa normaalia hallintoprosessia. Naapurin kuulemisilmoituksessa lueteltuja kiirehtimistä puoltavia argumentteja ("kunnan alueidenkäytön ajanmukaisten tavoitteiden toteuttaminen ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestäväällä tavalla") on pidetty käsittämättöminä ja todettu, että töiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta ei tule suostua.

Luvan liitteeksi toimitetussa ELY-keskuksen lausuntojen ja tulleiden huomautusten yhteenvedossa on myös vastattu huomautuksiin. Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausuntoa vastaavasti hanke on todennut melun tulevan hallituksi määräysten mukaisesti. Julkisivuun ei tule mainoslaitteita, joille on tarve pyytää vielä lausunto, eikä hanke johda hulevesiä tai puhdistettuja jätevesiä maantien sivuojaan. Uudenmaan ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueen lausunnossa esitetyt kohdat on huomioitu suunnittelussa ja toteutuksessa seuraavasti: 1. Työmaavesien käsittelyrakenteet toteutetaan ennen maanrakentamisen aloittamista. 2. Vesistövaikutusten arvioinnista esitetään ennen toteutusta tarkennettu seurantaohjelma ja näyttösuunnitelma. 3. Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje (HSY2024) on otettu huomioon nykyisissä suunnitelmissa ja toteutussuunnitelmat jatkavat tätä. 4. Hankealueen hulevesien purkureitti on kaavan mukainen. Hankkeella on hulevesien viivästykseseen varattu yli nelinkertainen tilavuus kaavan vaatimuksiin verrattuna, jolloin hulevesien purkumääriä voidaan kontrolloida. 5.

Hankkeen hulevesisuunnitelmat osoittavat, että hanke ei aiheuta vaaraa pohjavesien laadulle ja rakentamisen aikaiset toimenpiteet estävät uusien riskien syntymisen. Pohjavesien laatua ja pinnantasa (pohjavesien hallinta on huomioitu liitteenä olevassa perustamistapalautuksessa) koskevat tarkennetut toimenpiteet esitetään toteutusvaiheessa. 6. Liito-oravan kulkureitti on huomioitu kaavoitusvaiheesta lähtien ja hanke toteuttaa näitä periaatteita. Hankkeen tontin eteläpuolelta kulkee Oittaaan ulkoilualue ja viherkäytävä. 7. Rakentamisen aikaisesti melusta ja siltä suojautumisesta tehdään toteutusvaiheessa oma suunnitelmansa. 8. Hanke lieventää työmaan aikaisilla pölynhallintakeinoilla haittojen leviämisen ympäristöön. Tästä urakoitsija esittää tarkennetun suunnitelman. Hankkeeseen ryhtyvällä on korkeatasoinen kestävän kehityksen ohjelma, jota he toteuttavat myös tässä hankkeessa. Yllä kuvatuilla toimenpiteillä ja hankkeeseen ryhtyvän omilla tavoitteilla ELY-keskuksen huomautukset tulevat huomioiduksi. Fingridin ja Fortumin huomautukset on huomioitu suunnittelussa ja toteutussuunnitelmien yhteensovittamista jatketaan hankkeen kanssa toimijoiden keskinäisissä kokouksissa. Kaikki voimajohdon lähellä tapahtuva rakentaminen on hankkeeseen ryhtyvän erityisessä seurannassa. ■■■■■, ■■■■■ ja ■■■■■ huomautuksiin on vastattu, että hanke on asemakaavanmukaista toimintaa ja aloittamisoikeushakemus perusteluineen (erillinen liiteasiakirja) on osa lainmukaista menettelyä. Alueella on teollisuus- ja varastorakennusten kaavamerkintä ja hanke toteuttaa sille asetettuja määräyksiä vaatimusten mukaisesti. Hanke esittää lupahakemuksen asemapiirustuksessa suunnitellut rakentamistoimenpiteet. Mahdollinen tuleva hankkeen laajennustoimenpide on oma rakennuslupahakemus, mikäli hankkeeseen ryhtyvä päättää lähteä edistämään laajennusta. Läpinäkyvyyden vuoksi tämä on merkitty asemapiirustukseen laajennusvarauksena ja esitetty myös asemakaavan edellyttämällä tavalla kaupunkikuvamateriaalissa kokonaiskäsityksen muodostamiseksi. Mikäli laajennusvarausta ei toteuteta, toteutetaan joka tapauksessa asemapiirustuksen mukaiset viheristutukset. Hanke vastaa omalla tontillaan hulevesien hallinnasta työmaa-aikana ja sen jälkeen. Hanke suhtautuu hulevesien hallintaan vakavasti ja toteuttaa siksi moninkertaisesti määräykset ylittävät viivytyksratkaisut sekä laadunvalvonnan viranomaisten kanssa sovitulla tavalla. Työmaan aikaisten hulevesien käsittelyrakenteet toteutetaan ennen maanrakennustöitä. YVA:n perustellun päätelmän jatkotoimenpiteet on esitetty ELY:n huomautusten vastineissa. Aloittamisoikeudesta päättää viranomainen. Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt perustelutöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Hankkeen kokonaisaikatauluun tällä on kriittinen vaikutus. Näillä ja tässä vastineessa kuvatuilla toimenpiteillä huomautuksen mukaiset kohdat tulevat hoidetuksi.

Hanke on asemakaavanmukainen eikä aiheuta tarpeettomasti haittaa naapureille. Lupamääräykset ottavat huomioon annetut lausunnot ja huomautukset. Lupamääräyksiin on kirjattu, että rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin puiden kaatamiseen sekä hulevesien hallintarakenteiden toteutuksen tarkastamiseen liittyen on järjestetty työmaakäynnit. Ympäristönsuojelun palvelualueen edustajan tulee olla

mukana molempiin asioihin liittyvällä työmaakäynnillä. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätoehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa hakemuksen mukaisten rakennustöiden aloittamiselle ja kokonaan suorittamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään esitetty 2 465 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
pohjarakenteiden työnjohtaja
betonirakenteiden työnjohtaja
teräsrakenteiden asennustyönjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen ja erillisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi sekä ympäristönsuojelun palvelualueeseen erillisen ympäristönsuojelun aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma, kosteudenhallintasuunnitelma ja ympäristönsuojelusuunnitelma. Ympäristönsuojelusuunnitelmassa esitetään vaiheet, joita on noudatettava, jos rakentamisen aikana paljastuisi sulfidisaviesiintymiä.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on työmaalla pidettävä puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän kanssa. Puustokatselmukseen tulee pyytää mukaan myös ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja. Rakennusvaihetta varten tehtävien puunkaatojen ja muun kasvillisuuden raivauksen laajuus ja toimenpiteet tulee arvioida etukäteen ja tehdä tarpeelliset toimet kerralla.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että luvassa määrätty puustokatselmus on pidetty ennen aloituskokouksen pitämistä.

Säilytettävien puiden lähistöllä tapahtuvan rakentamisen yhteydessä puut on suojattava Espoon kaupungin ohjeen mukaan. Urakka-alueen ulkopuolisia alueita ja puiden alusia ei saa käyttää maa-aineksen tai muun työmaamateriaalin säilytykseen.

Kiinteistöllä ei saa kaataa puita 15.4.-30.6 lintujen pesimärauhan aikana eikä tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6 lintujen pesimärauhan aikana

tai muuttohuipun 1.9.-31.10. välisenä aikana.

Työmaavesien käsittelyssä sekä väliaikaisten uomien ja altaiden toteutuksessa on noudatettava ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnon mukaisesti päivitettyä työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnistä on sovittava ympäristönsuojelun palvelualueen edustajan kanssa.

Karttapohjainen, päivitetty ympäristönsuojelun palvelualueelle esitelty työmaavesien hallintasuunnitelma on asetettava työmaalla sellaiseen paikkaan, jossa se on yleisesti työntekijöiden nähtävillä. Urakoitsijan on huolehdittava työntekijöiden riittävästä perehdyttämisestä työmaavesien hallintaan.

Työmaavesiä tulee tarkkailla Työmaavesien tarkkailuohjelman mukaisesti.

Mikäli työmaa-aikana on tarve päivittää työmaavesien hallintasuunnitelmaa, tulee päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen työmaavesijärjestelyjen muuttamista.

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

Luvan asiakirjoihin (Erytissuunnitelmat) tulee toimittaa 3. osapuolen asiantuntijalausunto LVI-suunnitelmista kokonaisuudessaan.

Kaikelle Fingridin voimajohdon läheisyyteen tulevalle rakentamiselle tulee olla voimassa oleva risteämälausunto tai rakentaminen on muuten yhteensovittava Fingridin luvalla antaman naapurihuomautuksen mukaisesti.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista tulee paloteknisten laitteiden

toteutusperusteet esitellä pelastusviranomaiselle.

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

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

Maamassojen käsittelyssä on huomioitava, että ne käsiteltävät maamassat, joilla on vieraslajien siemeniä, on käsiteltävä ja toimitettava rakennuspaikan ulkopuolelle siten, etteivät vieraslajit leviä.

Pimeään ajan valaistus ei saa vaarantaa tiellä liikkujien turvallisuutta eikä lisätä lintujen törmäysriskiä rakenteisiin.

Rakennelmille on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen julkisivuelementtien tilaamista tulee työmaalla mahdollisimman varhaisessa rakentamisen vaiheessa varmistaa datakeskusrakennuksen pääväriksi esitetyn metallihohtoväriin soveltuvuus ympäristöön. Työmaakäynnille tulee kutsua lupakäsittelijä. Työmaakäynnillä tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisia, riittävän kokoisia materiaalimalleja sekä kaikkien julkisivunosien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten.

Toimistotilojen rakenteiden ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

Pelastuslaitoksen kohdekohtainen viestijärjestelmä tulee kouluttaa pelastuslaitokselle ennen toiminnan aloittamista kohteessa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 132, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman teki kokouksessa seuraavanlaisen pöydällepano esityksen: ”Tämä asiakokonaisuuden käsittely vaatii lautakunnalta perustellusti lisää aikaa ja lisätietoja. Lautakunnalla ei ole käytettävissään tarpeellisia ja lainsäädännössä edellytettyjä selvityksiä ja asiakirjoja ennen päätöksentekoa ja rakennusluvan myöntämistä. Ehdotan asian pöydällepano seuraavaan kokoukseen.”

Bjarne Häggman teki kokouksessa seuraavanlaisen vastaesityksen: ” Esitän että lautakunta ei myönnä haettua aloituslupaa myönnettävään rakennuslupaan. Aloituslupahakemuksen liitteenä olleessa perusteluosiossa esitetyt mielipiteet ja väitteet ovat yleisluontoisia ja yleismalkaisia. Mikään näistä ei osoita perusteltua tarvetta eikä asiallista syytä poiketa maankäyttö- ja rakennuslain normaaleista menettelyistä tai esimerkiksi §144:n säädöksestä. Aloitusluvan myöntäminen loukkaisi niin naapureiden, osallisten kuin yleisemmin espoolaisten oikeusturvaa, sillä asemakaava ja rakennuslupa ovat sisällöltään ja oikeusvaikutuksiltaan erilaisia päätöksiä. Aloitusluvan myöntäminen tekisi tässä tapauksessa mahdollista muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana tehtiin kaksi esitystä, joista kumpaakaan ei oltu kannatettu. Puheenjohtaja totesi, että molemmat Häggmanin esitykset raukesivat kannattamattomina.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Bjarne Häggman jätti asiasta eriävän mielipiteen.

Oheismateriaali**Otsikko**

Esittelyaineisto 1 YRLTK 049-2024-616 - Visualisointikuvat

Esittelyaineisto 2 YRLTK 049-2024-616 - Asemapiirros ja tonttileikkaukset

Esittelyaineisto 3 YRLTK 049-2024-616 - Pääpiirustukset

EI JULKAISTA, 2024-616 rakennustöiden aloittamisoikeushakemus_28.6.2024 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 2024-616 Aloittamislupaan

perustelut_MS_3465_FOy_28.6.2024 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, ELY - Espoon datakeskus_Perusteltu päätelmä_040624 (toisen viranomaisen asiakirja)

EI JULKAISTA, Ympäristövaikutusten arviointi, Arviointiselostus 29.1.2024 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Huomautusyhteenveto lautakunnan kokoukseen - Naapurien huomautukset (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Huomauttaneet naapurit

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 96, § 97, § 98, § 99

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 100**Valitusosoitus päätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

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

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 101, § 102**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.