



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

12.09.2024

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 12.09.2024 klo 17:04 - 20:36

Tauko: 18:40 – 18:50

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	poissa esteellisenä klo 18:28 - 18:34, §:n 109 ajan
	Laakso Ville	jäsen	poissa klo 17:30 – 17:51, §:n 107 aikana; poissa esteellisenä klo 18:28 – 18:34, §:n 109 ajan; poistui kokouksesta klo 18:40, §:n 110 jälkeen
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 17:20, §:n 106 aikana
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Kalliomaa Antti	jäsen	
	Hyttinen Oskari	henkilökohtainen varajäsen	
	Konttinen Kalle	henkilökohtainen varajäsen	
	Rukko Merja	henkilökohtainen varajäsen	saapui klo 18:50, §:n 111 alussa
	Tiihonen Olli	nuorisovaltuuston edustaja	
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:34, §:n 109 jälkeen
	Olsen Saara	vs. ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18:34, §:n 109 jälkeen
	Falck Sofia	rakennusjuristi	poistui klo 19:20, §:n 111 jälkeen
	Kangaspunta Elsa	juristi	
	Kärkkäinen Katja	juristiharjoittelija	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä
pöytäkirjantarkastaja

Jarmo Nieminen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 18.09.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 103		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 104		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 105		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 106		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	9
§ 107	1, 2	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025–2027	11
§ 108		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kevään 2025 kokoukset	15
§ 109		Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) poikkeuslupahakemuksesta orgaanisen jätteen sijoittamisesta Ämmässuon kaatopaikalle ja toiminnan aloitusluvasta, ESAVI/5479/2024	17
§ 110		Löytöeläinten ja eläinsuojeluvalvontaan liittyvien eläinten hoidosta perittävät maksut (kh-asia)	22
§ 111	3	Rakennusjärjestyksen uudistaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen	26
§ 112		Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaun 2024-581, Vaahteristo 2	28
§ 113		Oikaisuvaatimus muutoslupaun 2024-270, Kiuaskuja 6	37
§ 114		Uudisrakennuslupa 2024-699, Luomanportti 2	42
§ 115	4, 5	Uudisrakennuslupa 2023-744, Soukan rantatie 19 (palautettu 29.6.2023)	50

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 103

12.09.2024

§ 103

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 5.9.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 104

12.09.2024

§ 104

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sanna-Liisa Sihto-Nissilä ja Jarmo Nieminen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 105

12.09.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.09.2024 § 105

§ 105

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 14 § / 26.8.2024: Limnologi, 016027, vakinainen virkasuhde, Luonto- ja ympäristötieto -yksikkö, ESPOO-04-96-24

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Limnologi, 016027, vakinainen virkasuhde, Luonto- ja ympäristötieto -yksikkö, ESPOO-04-96-24 (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 105

12.09.2024

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 106

12.09.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.09.2024 § 106

§ 106

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristönsuojelu

Vaasan hallinto-oikeuden 28.8.2024 tekemä [päätös 1082/2024](#): aluehallintoviraston Purkupiha Oy:lle tekemästä ympäristölupapäätöksestä (24.1.2024, dnro 18/2024) Ämmäsuon kierrätysaseman alueella tehty valitus on peruutettu valittajan toimesta.

Beneq Group Oy, Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 28.8.2024, ESAVI/13450/2024. Elektroluminesenssinäyttöjen valmistustoiminnan lopettaminen ja ympäristöluvan rauettaminen osoitteessa Olarinluoma 9, Espoo. [Linkki päätökseen](#)

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5031/2024, 30.8.2024

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valitus

Päätös: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta ja poistaa Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen 12.12.2023 § 182 liitetyn valitusosoituksen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5079/2024, 3.9.2024

Asia: Rakennusrasitetta koskeva valitus

Päätös: Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 5184/2024, 6.9.2024

Asia: Vaatimus rakennusluvan aloittamisoikeuden kumoamiseksi

Päätös: Hallinto-oikeus hylkää vaatimuksen. Hallinto-oikeus antaa päätöksen rakennuslupavalitukseen myöhemmin erikseen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, päätös 3.9.2024 5079-2024 (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, Päätös 30.8.2024, 5031-2024 (toisen viranomaisen asiakirja)
- KOKOUKSESSA LISÄTTY, EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden välipäätös 6.9.2024 5184-2024 (toisen viranomaisen asiakirja)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 107

12.09.2024

Asianumero 1543/02.02.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.09.2024 § 107

§ 107

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025–2027

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025–2027

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion valmistelun lähtökohdat

Lähtökohdan vuoden 2025 talousarvion ja vuosien 2026 - 2027 taloussuunnitelman valmistelulle muodostavat Espoo-tarina, valtuuston vuonna 2020 hyväksymän ja kesäkuussa 2022 päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman linjaukset ja tavoitteet, yleinen taloudellinen tilanne ja toimintaympäristön kehitys sekä uusi hallitusohjelma ja valtion julkisen talouden suunnitelma ja kuntatalousohjelma.

Vuosien 2025–2027 talouden suunnittelua tehdään tilanteessa, jossa hyvinvointialueuudistus on muuttanut olennaisesti rahoituspohjaamme. Viime vuonna verotulokehitystä nostivat vielä ns. aikaisempien vuosien verohännät. Vuodelle 2024 tällaisia ei ole enää tulossa, jonka takia

verotulot laskevat olennaisesti viime vuoden tasosta. Tämän lisäksi talouden alavireinen suhdanne hidastaa verotulojen kehitystä, jonka takia olemme tänä vuonna jopa jäämässä verotulotavoitteestamme.

Toimintaympäristössä on edelleen suuria epävarmuuksia ja talouden kasvun odotetaan käynnistyvän vähitellen. Vaikutukset näkyvät viiveellä kuntasektorin taloudessa. Verotulojen kertyessä arvioitua pienempänä ja samaan aikaan menojen kasvaessa ennakoitua nopeampana, on johtanut julkisen sektorin alijäämäisyyteen. Tämä tulojen ja menojen epätasapaino haastaa myös Espoon koko taloussuunnitelmakauden.

Kaupungin tulopohjan merkittävä pienentyminen asettaa suuria haasteita sille, millainen kaupungin menojen kasvu voi tulevilla taloussuunnitelmakaudella olla. Kokonaisuuteen liittyy myös Espoon mittava investointiohjelma ja velkamäärän kääntäminen laskuun. Vuodelle 2025 on kehyksessä varauduttu kaupunkitasolla (ilman TE-uudistuksen vaikutusta) 3 % menojen kasvuun. Menojen kasvua tulee hillitä, jotta kestävä talouden tasapaino voidaan saavuttaa.

Kehyksen ja taloussuunnitelman laadinta ovat saman prosessin peräkkäisiä osia. Käyttötalouden valmistelu alkaa kehysvaiheella ja tarkentuu myöhemmin syksyllä talousarvioksi ja -suunnitelmaksi sekä käyttösuunnitelmaksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tulosityksikkö on Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, jonka palvelualueet ovat Ympäristönsuojelu, Ympäristöterveyden huolto ja Rakennusvalvonta. Lisäksi tulosityksikkö sisältää palveluyksikön Tukipalvelut.

Lautakuntien ja johtokuntien on jätettävä kaupunginhallitukselle talousarvioesitys ja taloussuunnitelma ja sen liitteenä henkilöstösuunnitelma 30.9.2024 mennessä.

Kaupunginhallitus käsittelee määrärahakehystä 7.10.2024 ja valtuusto päättää siitä 21.10.2024. Kaupunginhallitus käsittelee vuoden 2025 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 11.11.2024 ja 25.11.2023. Valtuusto päättää talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta 4.12.2024

Take-ohjelman tavoitteet

Vuoden 2021 arviointikertomuksessa tarkastuslautakunnan suosituksena on, että talouden tasapainotuksen ja tuottavuuden sopeuttamisohjelman toteuttaminen on välttämätöntä kaupungin ja konsernin talouden kestävä tasapainon saavuttamiseksi ja sote-uudistuksen tuomiin muutoksiin sopeutumiseksi. Talouden tasapainottamis- ja tuottavuustoimenpiteiden toteuttamista on määrätietoisesti jatkettava ja tehostettava, jotta Espoon kaupunkikonsernin talous saadaan kestävä tasapainoon asukkaiden peruspalvelut turvaten.

Valtuusto hyväksyi 13.6.2022 Sote- ja pelastustoimen muutoksilla päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelman kokonaisuuden. Ohjelman toimenpiteillä ja linjauksilla tavoitellaan 116 milj. euron sopeutusta käyttötalouteen valtuustokauden 2021-2025 loppuun mennessä sekä investointitason laskemista kymmenellä prosentilla vuosina 2021-2030.

Ympäristö- ja rakennusvalvonnan take-ohjelman mukaiset tuottavuustavoitteet sisältyvät taloussuunnitelmaan ja sen mukaiseen talousarvioesitykseen. Take -ohjelmakaudella 2021–2025 saavutettavat säästöt ja tuottavuuden lisäykset:

- Take -kiinteistöveroselvitys; pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien.
- Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. (Henkilöstömenosäästöt eivät sisällä uusia Take- ja tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja.)
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €.
- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.
- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen pysyvä säästö vuoden 2023 jälkeen 113 000 €/vuosi.
- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.
- Rakennusvalvonnan lupamaksujen taso (yksikköhinta) korotetaan 5 prosentilla (250 000 €) vuosina 2023 ja 2025 ja määrärahoja lisätään prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten.
- Lisäksi Take tavoitteissa on asetettu tavoitteeksi menosäästö kaupungin keskitetyistä HR:n ja taloushallinnon ja asioinnin digitalisaatiohankkeista yhteensä 44 000 €.

Talousarvioaloitteet

Espoon kaupungin hallintosäännön 7 § mukaan, valtuutetuilla on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimialaan kuuluvissa asioissa. Talousarvioaloitteet, jotka merkitsevät talousarvion muuttamista, on valmisteltava seuraavan vuoden talousarvion yhteydessä, mikäli ne on jätetty maaliskuun loppuun mennessä. Kaupunginhallituksen tulee esitellä vastaukset talousarvioon liittyviin aloitteisiin valtuustolle esitettävän talousarvioesityksen yhteydessä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintaan liittyviä aloitteita ei ole tehty.

Talousarvioehdotus vuodelle 2025 ja taloussuunnitelma vuosille 2026 ja 2027

Toimialat laativat talousarvioesityksensä enintään talousarviokehyksen mukaiseksi. Talousarvion kehysten valmistelussa on turvattu nykyisten palvelujen taso ja vastattu lainsäädännön edellyttämiin tehtäviin sekä palvelutarpeen ja kustannustason kasvuun. Tulosityksikkötason valmistelussa pohjana toimii TakE-kehukset ja siinä on huomioitu toimialojen esittämien lakimuutosten taloudelliset vaikutukset, varauduttu Kunta-alan työ- ja virkaehtosopimuksen mukaisiin sopimuskorotuksiin.

Liitteenä on Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen talousarvio 2025, jota esitetään Ympäristö- ja rakennuslautakunnan talousarvioksi 2025 ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2026–2027.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 1 KOKOUKSESSA MUUTETTU, Ympäristö- ja rakennuslautakunnan talousarvioesitys 2025
- 2 YRK_henkilöstösuunnitelmalomake 2025-2027-Lautakunta-TAE-2025

Oheismateriaali**Tiedoksi**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 108

12.09.2024

Asianumero 8124/00.01.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.09.2024 § 108

§ 108

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan kevään 2025 kokoukset

Valmistelijat / lisätiedot:
Koskimaa Emma

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2025 kevätkaudella seuraavasti:

16.1.2025 torstai, klo 17.00
6.2.2025 torstai, klo 17.00
27.2.2025 torstai, klo 17.00
20.3.2025 torstai, klo 17.00
10.4.2025 torstai, klo 17.00
8.5.2025 torstai, klo 17.00
5.6.2025 torstai, klo 17.00

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti kokoustila Pitkäjärven, osoitteessa Tekniikantie 15, 1. krs., Otaniemi, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita.

Tarvittaessa kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön II osan 2 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättämäärän aikoina ja paikassa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 108

12.09.2024

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 109

12.09.2024

Asianumero 1331/11.01.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.09.2024 § 109

§ 109

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) poikkeuslupahakemuksesta orgaanisen jätteen sijoittamisesta Ämmässuon kaatopaikalle ja toiminnan aloitusluvasta, ESAVI/5479/2024

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston 14.8.2024 antaman ympäristölupapäätöksen nro 178/2024 (Dnro ESAVI/5479/2024) koskien poikkeuslupaa orgaanisen jätteen sijoittamiseen Ämmässuon kaatopaikan sijoitusalueelle S1 ja toiminnan aloittamislupaa.

Käsittely

Ympäristöjohtaja Tarja Södermanin estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 29.3.2023 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti valvontapäällikkö Maria Myllynen.

Ville Laakso ja Sini Juuti jääväsivät itsensä, koska he toimivat HSY:n hallituksessa, Laakso varsinaisena jäsenenä ja Juuti varajäsenenä (hallintolain 28 § 1 momentti 5 kohta). He poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

HSY on hakenut valtioneuvoksen asetuksen kaatopaikoista (331/2013) 35 §:n mukaista määräaikaista poikkeusta orgaanista ainesta sisältävien jätteiden sijoittamiseksi Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen vaarattoman jätteen kaatopaikan täyttöalueelle S1. Poikkeuslupaa on haettu viideksi vuodeksi 1.3.2024 alkaen. Hakemus on tullut vireille aluehallintovirastossa 14.2.2024. Hakemuksen mukaan siinä tarkoitettujen jätteiden ominaisuuksiensa vuoksi soveltu käsiteltäväksi muutoin kuin sijoittamalla kaatopaikalle. Jätteet ovat asianmukaisen esikäsittelyn jälkeen jäljelle jääneitä jakeita, joille ei ole olemassa enää muita käsittelyvaihtoehtoja tai ne ovat luonteeltaan sellaisia, ettei niitä voida esikäsitellä.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi hakemuksesta lausunnon ESAVI:lle kokouksessaan 23.5.2024 § 77, [linkki pöytäkirjaan](#) (avautuu uuteen ikkunaan).

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen sisältö

ESAVI:n 14.8.2024 antama päätös nro 178/2024 (Dnro ESAVI/5479/2024) ja sitä koskeva kuulutus pidetään nähtävillä 14.8.–20.9.2024 [Vesi- ja ympäristölupien tietopalvelussa](#) (avautuu uuteen ikkunaan). Aluehallintovirasto on myöntänyt poikkeusluvan kaikille hakemuksessa yksilöidyille jätteille.

ESAVI:n päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen 20.9.2024 mennessä. Päätös on voimassa 1.3.2029 saakka.

ESAVI myönsi poikkeusluvan seuraavin lupamääräyksin:

1. Biohajoavan ja muun orgaanisen aineksen sijoitusrajoituksesta saa poiketa seuraavien hakemuksessa kuvattujen jätteiden osalta ja loppusijoitettavien jätteiden määrät saavat olla enintään seuraavat:

Jätelaji	Tunnusnumero	Määrä (t/a)
PVC-jäte	17 02 03, 17 09 04, 19 12 04, 19 12 12, 20 01 39, 20 03 01	500
Hiekanerotusjäte	19 08 02	400
Lujitemuovijäte	17 09 04, 19 12 12, 20 01 39, 20 03 01	20
Onnettomuoksissa kuolleet eläimet	02 01 99	20
Laivaköydet	20 03 07	10
Jätteenpolttolaitoksen kuonan mukana tulleet jätteet, jotka sisältävät orgaanista ainesta	19 01 99	10
Lude- ja kalmajätteet	20 03 07, 17 02 01	10

Poikkeus on voimassa 1.3.2029 saakka.

- Jätteet on sijoitettava tarkoitukseen erikseen varattuun kaatopaikan osaan. Jätteet, varsinkin PVC-muovijätteet, on peitettävä mahdollisimman pian palamattomilla aineksilla. Onnettomuuksissa kuolleet luonnonvaraiset eläimet sekä lude- ja kalmajätteet on haudattava jätetäyttöön ja peitettävä välittömästi niin, että eläimet eivät pääse kaivamaan jätteitä esille.

Jätteiden hautaamisesta ja peittämisestä on laadittava suunnitelma. Suunnitelma on toimitettava toimivaltaiselle valvontaviranomaiselle sekä Espoon kaupungin ja Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisille ennen jätteiden sijoittamisen aloittamista.

- Tiedot poikkeusluvalla sijoitetun jätteen lajista, määrästä ja orgaanisen aineksen pitoisuuksista on raportoitava toimivaltaiselle valvontaviranomaiselle sekä Espoon kaupungin ja Kirkkonummen kunnan ympäristönsuojeluviranomaisille ympäristöluvan vuosiraportin yhteydessä tai muulla valvontaviranomaisen kanssa sovittavalla tavalla.

Toiminnan aloittaminen muutoksenhausta huolimatta

Luvan saaja voi aloittaa hakemuksen mukaisen toiminnan tätä päätöstä noudattaen muutoksenhausta huolimatta (ympäristönsuojelulaki 199 §). Muutoksenhakutuomioistuin voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon. Aluehallintovirasto on arvioinut, että toiminnanaloittamiselle on esitetty perusteltu syy eikä täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Aloittamisvakuutta ei tarvitse asettaa, koska toiminnanharjoittajana on kuntayhtymä.

Mahdollinen jatkohakemus

Valtioneuvoksen asetuksen kaatopaikoista (331/2013) 35 §:n mukaan kyseinen poikkeuslupa voidaan myöntää enintään viideksi vuodeksi kerrallaan. Luvan hakija HSY voi viiden vuoden määräajan päättyessä hakea enintään viiden vuoden määräaikaista poikkeuslupaa uudestaan.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon huomioon ottaminen ympäristölupapäätöksessä

23.5.2024 antamassaan lausunnossaan ympäristö- ja rakennuslautakunta totesi hiekanerotus-, PVC-, lujitemuovi- sekä luteiden saastuttamien ja kalmajätteiden sijoittamisen täyttöalueelle S1 olevan hyväksyttävää vain, mikäli edellä mainittujen jakeiden hyödyntäminen muutoin ei ole

mahdollista poikkeusluvan voimassaolon aikana. Lausunnon mukaan mainittujen jätejakeiden sijoittaminen kaatopaikalle tulee olla viimeinen vaihtoehto niiden käsittelemiseksi myös silloin, kun muut vaihtoehdot eivät ole kustannustehokkaita.

ESAVI on arvioinut, että hakemuksessa kuvatut jätteet on esikäsitelty kaatopaikoista annetun asetuksen 15 §:n edellyttämällä tavalla ja että hakemuksessa on riittävän luotettavasti osoitettu, etteivät kyseiset jätteet ominaisuuksiensa vuoksi sovellu tällä hetkellä käsiteltäväksi muulla tavoin kuin sijoittamalla kaatopaikalle. Aluehallintovirasto on hakemuksessa esitetyn perusteella arvioinut, ettei orgaanista ainesta sisältävien jätteiden sijoittaminen tämän poikkeusluvan mukaisesti lisää kaatopaikan ympäristökuormitusta ja että tämän päätöksen mukaisesti toimien kaatopaikkatoiminta täyttää edelleen ympäristönsuojelulaissa ja jätelaissa sekä niiden nojalla annetuissa asetuksissa mainitun laiselle toiminnalle asetetut vaatimukset. Näin ollen lautakunnan lausunto on riittävästi huomioitu hiekanerotus-, PVC-, lujitemuovi- sekä luteiden saastuttamien ja kalmajätteiden osalta, etenkin huomioiden lupamääräys nro 2.

Lautakunta esitti selvitettäväksi Vantaan Energia Oy:ltä, miksi laivaköyisiä ei voida pilkkoa lyhyemmiksi paloiksi ja siten voida hyödyntää jätteenpolttolaitoksessa. Päätöksen lausuntojen selitys -osiossa ilmenee, että Vantaan Energia Oy ei ole lausunut laivaköysien hyödyntämismahdollisuudesta jätteenpolttolaitoksessa, koska materiaali lisättiin hakemukseen Vantaan Energia Oy:lle toimitetun lausuntopyyntöön jälkeen. Vantaan Energia Oy:n mukaan köyisiä ei voida polttaa kokonaisena eivätkä ne myöskään sovellu murskattavaksi, sillä köydet kietoutuvat laitteiston pyörivien osien ympärille. Materiaalin esikäsitely kuuluu tässä tapauksessa jätteen toimittajalle eli HSY:lle. HSY on etsinyt sopivaa menetelmää köysien pilkkomiseen, mutta köysien katkaisu on osoittautunut varsin haasteelliseksi eikä käytännössä toimivaa menetelmää ole löytynyt (köydet ovat liian sitkeitä käytössä oleville katkaisutyökaluille). ESAVI:n esittämä selvitys laivaköysien kaatopaikalle sijoittamisen välttämättömyydestä on riittävä.

Lautakunta piti lausunnossaan tärkeänä, että kolaritilanteessa kuollut tai lopetettu suurriista olisi jatkossa jälleen mahdollista loppusijoittaa Ämmäsuon ekoteollisuuskeskukseen. ESAVI myönsi poikkeusluvan kuolleiden eläimien hautaamiseen hakemuksen mukaisesti ja huomioi tästä aiheutuvat mahdolliset haitat lupamääräyksessä nro 2.

Lautakunnan lausunto on otettu ESAVI:n lupapäätöksessä riittävästi huomioon. ESAVI:n päätöksestä ei ole tarvetta valittaa.

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 109

12.09.2024

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 110

12.09.2024

Asianumero 3019/02.05.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.09.2024 § 110

§ 110

Löytöeläinten ja eläinsuojeluvalvontaan liittyvien eläinten hoidosta perittävät maksut (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Nevas Mari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

1

päättää, että irrallaan tavattujen ja talteen otettujen eläinten ja eläinten, joille on eläinsuojeluvalvontaviranomaisen toimesta hankittu eläimen hyvinvoinnin turvaamiseksi tilapäistä, kiireellistä hoitoa, hoidosta perittävät maksut ovat:

- koirat: ensimmäinen hoitopäivä 41 euroa ja jokainen seuraava alkava hoitopäivä 24 euroa;
- vieroittamattomat koiranpennut: 13 euroa / hoitopäivä;
- kissat: ensimmäinen hoitopäivä 22 euroa ja jokainen seuraava alkava hoitopäivä 13 euroa;
- vieroittamattomat kissanpennut: 7 euroa / hoitopäivä; ja
- muut pienikokoiset seuraeläimet tai useampi pienikokoinen seuraeläin, joita voidaan säilyttää samassa häkissä, terraariossa tai vastaavassa tilassa: ensimmäinen hoitopäivä 22 euroa ja jokainen seuraava alkava hoitopäivä 13 euroa.

Hinnat sisältävät voimassa olevan arvonlisäveron.

2

päättää, että kun eläin otetaan vastaan löytöeläintaloon, peritään aina ensimmäisen hoitopäivän maksu, vaikka omistaja noutaisi eläimen jo muutaman tunnin sisällä.

3

päättää, että muutos tulee voimaan 1.11.2024 ja voimaan tullessaan kumoaa aiemman kaupunginhallituksen päätöksen 19.06.2023 § 195 eläinten hoidosta perittävistä maksuista. Eläinten hoidosta peritään maksu sen taksapäätöksen mukaisesti, joka on ollut voimassa eläimen viimeisenä hoitopäivänä.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Eläinten hyvinvoinnista annetun lain (693/2023) 26 §:n mukaan kunnalla tulee olla sen alueella irrallaan tavattujen ja kiinni otettujen koirien ja kissojen sekä muiden pienikokoisten seura- ja harrastuseläinten (löytöeläimet) tilapäisen hoidon järjestämistä varten talteenottoaika. Löytöeläintä on säilytettävä vähintään 15 päivän ajan siitä, kun eläimen omistajalle tai pitäjälle on ilmoitettu eläimen talteenotosta tai kun talteenotosta on julkaistu 2 momentissa tarkoitettu ilmoitus. Tämän jälkeen kunnalla on oikeus myydä, luovuttaa tai lopettaa eläin. Kunnalla on oikeus periä eläimen omistajalta tai pitäjältä korvaus eläimen talteenotosta, kuljetuksesta, hoidosta ja mahdollisesta lopettamisesta aiheutuneista tarpeellisista ja kohtuullisista kustannuksista.

Eläinten hyvinvoinnista annetun lain 27.2 §:n mukaan talteenottoaikalla on, sen mukaan kuin asiasta sovitaan kunnan kanssa, oikeus periä eläimen pitäjältä tai omistajalta 26 §:n 4 momentissa tarkoitettu korvaus.

Lisäksi Hesy ry:n tiloissa säilytetään eläinten hyvinvoinnista annetun lain 97 §:n mukaan haltuun otettuja ja hoitoa tarvitsevia eläimiä.

Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta toimii terveysuojelulaissa, elintarvikelaissa, eläinlääkintähuoltolaissa, tupakkalaissa ja nikotiinivalmisteiden vähittäismyynnin osalta lääkelaisissa tarkoitettuna valvonnasta tai muista kunnan tehtävien järjestämisestä vastaavana viranomaisena Espoon ja Kauniaisten kaupunkien sekä Kirkkonummen kunnan muodostamalla ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alueella. Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta vastaa myös löytöeläinten ja eläinsuojeluvalvontaan liittyvien eläinten hoidon järjestämisestä Espoon, Kauniaisten ja Kirkkonummen alueella.

Eläinten hoidon järjestäminen kunnassa ja hoidosta perittävien maksujen korotusperusteet:

Espoon kaupunki on järjestänyt irrallaan tavattujen ja talteen otettujen eläinten (löytöeläimet) ja eläinsuojeluvalvontaviranomaisen toimesta haltuun otettujen eläinten tilapäisen hoidon yhdessä Helsingin ja Vantaan kaupunkien kanssa sopimuksella Helsingin eläinsuojeluyhdistys – Helsingfors djurskyddsförening HESY ry:n kanssa. Eläinten hoitopaikkana toimii Viikin löytöeläintalo. HESY ry perii eläinten hoidosta maksun eläinten omistajilta kuntien päättämän taksan mukaisesti. Sopimuskausi edellä mainitussa sopimuksessa päättyy 30.9.2025 ja toiminta kilpailutetaan uudelleen vuonna 2025. Eläinten hoitomaksut on edellisen kerran vahvistettu kaupunginhallituksen päätöksellä 19.06.2023 § 195 ja taksa on tullut voimaan 1.10.2023. Hoitomaksuja on aiheellista tarkistaa yleisen arvonlisäveron korotuksen (1,5 %) ja elinkustannustason nousua vastaavasti. Uusien hoitomaksujen määräytymisessä on huomioitu viimeisin tiedossa oleva elinkustannusindeksi heinäkuulta 2024, jolloin korotustarve maksuihin on noin 1 %. Korotukset toteutetaan tasaluvuiksi toimijan ehdotuksen mukaan.

Espoon, Kirkkonummen ja Kauniaisten alueelta tuodut koirat ovat olleet löytöeläintalossa vuoden 2023 tilastojen mukaan keskimäärin 3,8 vuorokautta, jolloin omistajalle aiheutuva maksu uuden taksan mukaan on 113 euroa. Vastaavasti kissojen keskimääräinen hoitoaika on ollut 6,4 vuorokautta, ja omistajalle aiheutuva maksu 100 euroa.

Toimivalta:

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 9 §:n 11 kohdan mukaan lautakunnan tehtävänä on tehdä esitys kaupunginhallitukselle toimialansa osalta lakiin tai asetukseen perustuvien maksujen suuruudesta. Hallintosäännön I osan 2 luvun 3 §:n 30 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin palveluista tai muista suoritteista perittävien maksujen suuruudesta, ellei toimivaltaa ole annettu lautakunnille ja johtokunnille.

Sovelletut oikeusohjeet:

Laki eläinten hyvinvoinnista (693/2023) 26, 27 ja 97 §
Kuntalaki (410/2015) 134 ja 140 §

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 110

12.09.2024

- Espoon kaupunki, kaupunginhallituksen päätös 19.06.2023 § 195 Löytöeläinten ja eläinsuojeluvalvontaan liittyvien eläinten hoidosta perittävät maksut

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

26/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 111

12.09.2024

Asianumero 3011/03.00.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 12.09.2024 § 111

§ 111

Rakennusjärjestyksen uudistaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Lautakunta hyväksyy liitteen mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päättää asettaa sen nähtäville.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen uudistamisen lähtökohdat, tavoitteet sekä osallistumis-, vuorovaikutus- ja päätöksentekomenettelyt.

Rakennusjärjestyksen uudistamisessa tarkastellaan mm. seuraavia seikkoja:

- ajantasaisen lainsäädännön huomioiminen
- rakentamisen luvanvaraisuuden kynnyksen tarkastelu
- luontoarvojen tunnistaminen ja huomioiminen sekä vihertehokkuuden parantaminen
- ilmastoviisas rakentaminen ja ilmastonmuutoksen riskeihin varautuminen
- kulttuuriarvojen huomioiminen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 111

12.09.2024

- rakentamisen sujuvoittaminen
- rakennusjärjestyksen määräysten selkeyttäminen ja sisällön tarkistaminen
- rakennusjärjestyksen termien ja numeeristen kriteerien tarkistaminen

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 KOKOUKSESSA MUUTETTU, Rakennusjärjestyksen tarkistaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelma_2024

Oheismateriaali

Tiedoksi

2703/10.03.00/2024

§ 112

Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaan 2024-581, Vaahteristo 2

Päätöspäivämäärä 12.9.2024

Päätös annetaan julkisanon jälkeen 18.9.2024

Rakennuspaikka

49-63-14-1

Vaahteristo 2

JÄRVENPERÄ

02940 ESPOO

Pinta-ala 600.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAO Yksiasuntoisten ja yksikerroksisten
erillispientalojen korttelialue, I, e= 0,40Kaavanmukainen
rakennusoikeus240.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala158.0 k-m²**Hakija****Toimenpide**Omakotitalo (2) ja aita, omakotitalon purku (8290), maalämpökaivo ja
puiden kaatamista

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti SAFA

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	104162066M	250.0	250.0	925.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1029838290	0.0	158.0	442.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen
Paloluokka P3**Rakenteellinen
paloturvallisuus****Lausunnot**

Kaupunkimittaussyksikkö 24.06.2024

Mahdollistava

Kaupunginmuseo 02.07.2024

Mahdollistava

Hakemuksen liitteetOikaisuvaatimus liitteineen
Pääpiirustukset 6 kpl

Valokuvia

LUPAVALMISTELIJAN LUPAPÄÄTÖS

Lupavalmisteliija on myöntänyt päätöksellään 4.7.2024 § 49 uudisrakennusluvan 2024-581 omakotitalon ja aidan rakentamiselle, omakotitalon purkamiselle, maalämpökaivon poraamiselle sekä puiden kaatamiselle Järvenperässä sijaitsevalle tontille Vaahteristo 2 (49-63-14-1).

Alkuperäinen asemakaava on vahvistettu vuonna 1969 ja muutoskaava on astunut voimaan vuonna 1983. Asemakaavan mukaan tontti on enintään yksiasuntoisten ja yksikerroksisten erillispientalojen korttelialuetta (AO). Asuntoa kohti on varattava kaksi autopaikkaa ja vähintään 5 m² yhtenäistä lasten leikkitilaa korttelille 63015. Rakennukset saa, missä rakennusala sallii, rakentaa ikkunattomilta puoliilta kiinni tontin rajaan. Julkisivumateriaalina tulee käyttää pääasiassa puuta ja rakennusten tulee kattomuodoltaan ja väriltään olla yhtenäiset.

Asemakaavan mukaan tontin tehokkuusluvun 0,4 mukainen rakennusoikeus on 240 kem². Rakennuslain aikaisen asemakaavan rakennusoikeus ylitetään siten, että ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen osuus on 10 kem², joka on 4,2 % tontin rakennusoikeudesta. Rakennusten ulkoseinien 250 mm paksumman rakenteen vähentämisen jälkeen tontin rakennusoikeutta ei ylitetä. Tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Rakennusoikeuden ylitys on RakA 152 §:n mukainen.

Omakotitalon julkisivumateriaali on osittain musta pystypuuverhous (51 %) ja osittain keskiharmaa rappaus (49 %). Loivan pulpettikaton pystysaumapeltikate on musta. Asuinrakennus sijaitsee 1,508 metrin etäisyydellä naapuritontin 49-63-14-2 puoleisesta rajasta ja 1,616 metrin etäisyydellä kadunpuoleisesta rajasta kokonaan rakennusalueella asemakaavan mukaisesti. Tontin rajalle sijoitetaan asemapiirustuksen mukaan 1,20 metriä korkea umpinainen puuaita. Lisäksi esitetään aidan ja rakennuspaikan rakennuksen väliselle alueelle pensasaidan istuttamista. Rakennuspaikan asuinrakennuksen ja naapuritontin rakennusalueen välinen etäisyys on yli 8 metriä.

Rakennettava kiinteistö rajoittuu luoteispuolella kapeaan puistokaistaan, lounais- ja kaakkoispuolella katualueeseen sekä koillispuolella naapurikiinteistöön 49-63-14-2. Kaupunginmuseo ei vastusta purkuluvan myöntämistä, sillä rakennusten purkaminen ei merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista.

Lupapäätöksen mukaan tontin rajoille tehdään painanteet ja asemapiirustuksen esityksen mukaan hulevedet johdetaan kaivojen ja viivytysten kautta Vaahteriston kadulla kaupungin hulevesiverkkoon. Parkkipaikat sijoitetaan korttelille 63015 ja niistä on perustettu rasite. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus tiedotti hakuvaiheessa

hankkeesta naapureille. Tuolloin hankkeesta huomautti tontin 49-63-14-2 omistajat.

OIKAISUVAATIMUKSET

Naapurikiinteistön [REDACTED] ([REDACTED]) omistajat ovat jättäneet lupapäätöksestä oikaisuvaatimuksen. Oikaisuvaatimuksen tekijät vaativat rakennusluvan kumoamista ja asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi niin, että tonttien välisen rajan läheisyydessä olevalle ulkoseinälle ei sallita ikkunoita tai toissijaisesti sallitaan vain yläikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm korkeudella huoneen lattiatasosta.

Oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät muun ohessa seuraavia perusteita vaatimuksilleen:

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennukselle ei olisi tullut myöntää rakennuslupaa, sillä suunniteltu ikkunaratkaisu aiheuttaa naapureille maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:ssä tarkoitettua tarpeetonta haittaa. Lähellä rajaa olevaan ulkoseinään sijoitetut ikkunat ovat isokokoisia ja niiden korkeus on 2,30 metriä. Ikkunat mahdollistavat oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan suoran näköyhteyden naapurien piha-alueelle ja asuinrakennuksen huoneisiin. Asemapiirustuksessa esitetty naapurirajalla oleva puuaita ja pensasaita ei parantaisi naapuritontin yksityisyyttä ja rakennusluvan mukainen toteutus vähentäisi merkittävästi kiinteistön arvoa.

Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennuslupaa ei olisi tullut myöntää myöskään, koska rakennus ei sovellu rakennuspaikalle maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:ssä edellytetyllä tavalla. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan esitetty ratkaisu tuhoaa naapuritontin ja rakennuksen yksityisyyden ja viihtyvyyden.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että lupapäätös on Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 3 §:n vastainen. Sanotun pykälän mukaan rakennuksen sopeuttamisessa alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin on otettava huomioon muun ohella alueen historiallinen kerroksellisuus. Oikaisuvaatimuksen tekijöiden mukaan rakennus on suunniteltu samanaikaisesti naapurirakennusten kanssa ja tällöin lähtökohtana on ollut naapurin ikkunaton seinä rajalla. Historiallinen kerroksellisuus tulee oikaisuvaatimuksen mukaan ottaa huomioon niin, ettei ikkunaratkaisulla tuhota kiinteistön yksityisyyttä.

Lopuksi oikaisuvaatimuksessa esitetään, että ratkaisu on myös Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 5 §:n sekä yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen. Oikaisuvaatimuksen mukaan Pihlajarinteen asemakaava-alueella vallitsevana rakennustapana on ollut se, että omakotitalotonttien välisillä rajoilla sijaitsevat julkisivut on rakennettu ikkunattomana tai matalilla yläikkunoilla. Vallitsevan rakentamistavan toteutumista on myös sen yhtenäisyydestä päätellen vahvasti ohjattu rakennusvalvonnan toimesta. Oikaisuvaatimuksen tekijät ovat inventoineet aluetta ja toteavat,

ettei alueella ole yhtään tapausta, jossa naapurikiinteistön yksityisyyttä olisi loukattu samalla tavalla, kuin nyt myönnetyssä rakennusluvassa.

Vaatimuksen perustelut käyvät tarkemmin ilmi oheismateriaalina olevasta oikaisuvaatimuksesta.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Hanke on toteutettu nykyisen alueen kaavoituksen ja alueella toteutettujen esimerkkien mukaisesti. Suunnitteluratkaisut noudattavat kaavoitusta ja pitävät yllä tarvittavat etäisyydet. Lisävaatimuksena on, että nykymääräysten mukaan rakennusta ei voida sijoittaa tontin rajalle: katto ja kaikki maanalaiset osat on sijoitettava omalle tontille. Tämä koskee myös työn suorittamista. Lisäksi tontille sallitun rakennuksen koko ei voida toteuttaa ilman ikkunoita, ja se vaatii merkittävän määrän valoa, joten makuuhuoneen ikkunat (vähiten valoa vaativat) päätettiin sijoittaa naapuritontille suunnattuun julkisivuun, missä aiemmin ei ollut ikkunoita. Alueella on myös useita esimerkkejä siitä, että ikkunat on sijoitettu vastapäätä naapuritonttia, mikä mahdollistaa tämän ratkaisun soveltamisen. Yksityisyyden suojaamiseksi suunnitelmassa on vastapäätä ikkunoita elävä aita (tuija), joka ylläpitää naapuritontin yksityisyyttä. Aidan korkeus voi olla 3 metriä tai enemmän.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Perustelut oikaisuvaatimuksessa esitettyihin väitteisiin:

1) Suunnitelman mukainen ikkunarakaisu aiheuttaa naapureille tarpeetonta haittaa

Etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasosta mitattuna, jollei asemakaavasta muuta johdu. Pääikkunan edessä on kuitenkin oltava vähintään 8 metrin etäisyyden asti rakentamatonta tilaa. Pientalossa voi mainittu etäisyys tontilla tai rakennuspaikalla olla viihtyisyyden vaatimukset huomioon ottaen pienempikin, kuitenkin siten, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy.

Rakennushankkeen rakennus ja naapurirakennus ovat yksikerroksisia ja koillisjulkisivulla sijaitsevien ikkunoiden edessä on karttatarkastelun perusteella noin 9,8 metriä rakentamatonta tilaa. Hanke täyttää siis rakennusten pääikkunoita koskevat etäisyysvaatimukset. Koska kyseessä on pientalo, voitaisiin lyhyempikin etäisyys sallia. Kun hanke on myös asemakaavan mukainen, ei luvan mukaisesta rakentamisesta voida katsoa aiheutuvan tarpeetonta haittaa naapurille.

Ikkunan sijoituksen ja muun järjestelyn on myös varmistettava huoneen valoisuus, näkymä ulos huoneesta sekä huoneen kalustettavuus. Kahdesta makuuhuoneesta ei olisi mahdollista toteuttaa näkymää ulos,

mikäli tiloihin sijoitettaisiin matalat yläikkunat.

2) Rakennus ei sovellu rakennettuun ympäristöön

Rakennuspaikalla on voimassa yksityiskohtaiset, rakennuksen kokoa, sijoittamista, muotoa, korkeutta ja julkisivumateriaaleja koskevat kaavamääräykset. Luvanhakijalla on oikeus saada rakennuslupa nämä vaatimukset täyttävän rakennuksen rakentamiseen.

Rakennuslupahakemusta ei voida hylätä sillä perusteella, ettei rakentaminen sovellu rakennettuun ympäristöön, jos kaava sallii tällaisen rakennuksen rakentamisen.

Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja täyttää MRL:n ja voimassa olevien asetusten rakentamiselle asettamat vaatimukset. Asemakaava kieltää ikkunoiden sijoittamisen vain niihin ulkoseiniin, jotka rakennetaan naapurirajalle. Hankkeessa ulkoseinää ei rakenneta rajaan kiinni. Suunnitelmissa koillisjulkisivun ulkoseinä sijoittuu 1,508 metrin etäisyydelle naapurin rajasta.

Naapuritontin rajalle rakennetaan 1,20 metrin korkea umpiainen ja aidan sekä rakennuksen väliselle alueelle istutetaan pensasaita. Rakennuspaikan asuinrakennuksen oleskelupiha ja terassi on osoitettu tontin lounais- ja länsipuolelta, josta ei ole näköyhteyttä oikaisuvaatimuksen tekijän pihalle. Kahden makuuhuoneen ikkunat, kolmannen makuuhuoneen sivuikkuna ja wc:n tuuletusikkuna on sijoitettu koillisjulkisivun ulkoseinälle. Ratkaisu on asemakaavan määräyksen mukainen.

3) Rakentaminen ei huomioi alueen historiallista kerroksellisuutta

Toisin kuin oikaisuvaatimuksen tekijät esittävät, ei puheena olevalla asemakaava-alueella ole ollut ensisijaisena lähtökohtana rakentaminen, jossa rakennus sijoitettaisiin säännönmukaisesti tontin rajalle niin, että rajalla oleva julkisivu olisi ikkunaton. Asemakaava on mahdollistanut jo voimaan tullessaan myös muut ratkaisut. Ratkaisu, jossa ikkunallinen ulkoseinä sijoitetaan 1,5 m päähän tontin rajasta ja jossa tonttien rajalle istutetaan aita, huomioi alueen historiallisen kerroksellisuuden ja on rakennusjärjestyksen mukainen. Ratkaisulla ei tuhota naapurikiinteistön yksityisyyttä.

4) Rakennus ei sovellu ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja on yhdenvertaisuusperiaatteen vastainen

Hanke soveltuu alueella yleisesti noudatettuun rakennustapaan. Asemakaavassa on määrätty yhdenmukaisesti mm. kiinteistöjen tonttitehokkuuksista, rakennusten kerroskorkeudesta sekä julkisivumateriaaleista. Rakennuslupa on asemakaavan mukainen. Rakennusjärjestyksen 5 §:ssä ei vaadita, että rakentamisen tulisi olla täysin samanlaista alueen muun rakentamisen kanssa.

Rakennuslupaa myönnettäessä ei ole toimittu myöskään yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisesti. Rakennusluvan hakijalla on ollut oikeus saada rakennuslupa, sillä luvan myöntämisen edellytykset ovat täyttyneet. Alueen muillakin kiinteistönomistajilla on oikeus hakea kiinteistölleen rakennuslupaa ja saada suunnitelmilleen hyväksyntä, mikäli lainsäädännön edellytykset täyttyvät.

Rakentamisen yhdenvertaisuuden edellytykset arvioidaan asemakaavaa laadittaessa. Rakennusvalvonnan tavoite on tulkita asemakaavan määräyksiä tasavertaisesti. Hanke on ensimmäinen korttelille 63014 haettu purku- ja uudisrakennushanke vuodesta 1970. Vastaavanlaisia hankkeita löytyy asemakaavan alueelta tonteilta Pajukuja 2 ja 4, jossa Pajukujan 2 asuinrakennus on noin 2 metrin etäisyydellä naapurirajasta ja rakennusten välinen etäisyys on noin 9 metriä. Molempien asuinrakennusten ulkoseinissä on oleskelutilojen ikkunoita.

Lupaviranomaisen tehtävänä ei ole suunnitella rakennusta tai valvoa, että kaikki tontit rakennetaan samanlaisiksi, vaan tutkia, että suunnitelmat ovat lainmukaisia. Samalla asemakaava-alueella samat asemakaavamääräykset voivat johtaa toisistaan eroavaan rakentamiseen. Tällaisten suunnitelmien hyväksyminen ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista.

Esittelijän päätoehdotus

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:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen purku- ja 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

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

Purku- ja 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.

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjiille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita.

Kun rakennus on purettu, tulee hankkeeseen ryhtyvän ennen loppukatselmuksen tilaamista tehdä

rakennuksen poistamiseksi karttajärjestelmästä ilmoitus kaupunkimittaukseen (ilmoitettava kohteen osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 (ma-pe klo 8.00-15.45).

Hulevedet on viivytettävä ennen johtamista hulevesiverkkostoon.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL:n 117 §, 135 §, Ympäristöministeriön asetuksen asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) 5 §, Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 3 § ja 5 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

p. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus_liitteineen_rakennuslupapäätökseen 2024-581 Vaahteristo 2 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, lupapäätös_24-581 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Hakijan vastine (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-581_42301 101 Asemapiirustus (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-581_42301 102 1.krs pohjapiirustus (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA 49-2024-581_42301 108 Aidan piirustus (sisältää henkilötietoja)

Otsikko

EI JULKAISTA, 49-2024-581_42301 103 Leikkaukset A-A, B-B (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-581_42301 105 Julkisivut (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-581_42301 106 Vesikattopiirustus (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-581_42301 107 ympäristöselvitys, valokuvat (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijät

1280/10.03.00/2024

§ 113

Oikaisuvaatimus muutoslupaan 2024-270, Kiuaskuja 6

Päätöspäivämäärä 12.9.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.9.2024

Rakennuspaikka	49-41-13-7 KAUPUNGINKALLIO Pinta-ala 2400.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiuaskuja 6 02770 ESPOO Asemakaava ASUNTOTONTTI 480.0 k-m ² 411.0 k-m ²
-----------------------	---	--

Hakija**Toimenpide**

Haetaan jälkikäteen lupaa kantavaan seinään tehdylle aukolle.

Pääsuunnittelija: ██████████ rakennusinsinööri

Vaativuusluokka: Tavanomainen

Hakemuksen liitteetPääpiirustukset, 3kpl
Valtakirja**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Rakenneinsinööri Sami Hiltunen on myöntänyt päätöksellään 21.03.2024 § 3 myöntänyt luvan ennen luvan hakemista jo tehdylle kantavaan seinään tehdylle aukolle paritaloon (100386016K).

Rakennusvalvonta ei tiedä tarkkaa ajankohtaa milloin aukko kantavaan seinään on tehty. Kantavaan seinään tehty aukko on yhden huoneiston sisäinen aukko, jolla ei ole mitään vaikutusta naapurien asemaan. Hankkeen vähäisyydestä johtuen naapurien kuulemista ei ole katsottu tarpeelliseksi eikä maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Poikkeukset:
Ei poikkeamia.

Lupapäätös ja valtakirja oheismateriaalissa

OIKAISUVAATIMUS

Oikaisuvaatimuksen tekijä on pyytänyt muutosta alla oleviin asioihin oikaisuopyynnössään.

Haetaan muutosta seuraaviin asioihin:

- Rakennuslupahakemus on käsiteltävä ensin taloyhtiön hallituksen kokouksessa
- Rakennuslupa pitää perustua oikeaan pohjapiirrokseen
- Rakennusvirastolla / taloyhtiöllä on oikeus saada vähintään rakennustyöhön liittyvä dokumentaatio (oikeus ja velvollisuus valvoa työtä).

Oikaisuvaatimuksen tekijä perustelee vaatimusta seuraavasti:

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kertonut valituksessaan, että luvan hakemista ei ole käsitelty taloyhtiön hallituksessa ja että rakennuslupa pitää perustua oikeaan pohjapiirrokseen. Oikaisuvaatimuksessa kerrotaan, että nämä oviaukot on suljettu levyttämällä ja tätä ei siis ollut näytetty lupahakemuksessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan taloyhtiölle ei ole toimitettu muutostyöilmoitusta tai muuta dokumentaatiota ja tällöin taloyhtiö ei ole voinut ottaa kantaa tehtyihin muutoksiin

Oikaisuvaatimus oheismateriaalissa

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Oikaisuvaatimuksen tekijä on toimittanut oikaisuvaatimuksen koskien tarkastusinsinööri Sami Hiltusen myöntämää rakennuslupaa. Rakennuslupa koskee asunnon sisäisen oviaukon tekemistä kantavaan seinään. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan asia olisi pitänyt käsitellä ensin taloyhtiössä ja luvan olisi pitänyt perustua oikeaan pohjapiirustukseen.

Kiinteistöön on myönnetty rakennuslupa normaalin lupakäsittelyn mukaan. Rakennuslupahakemuksen liitteenä on valtakirja, jonka ovat allekirjoittaneet [REDACTED] ja [REDACTED]. Toimitetun kauppakisteriotteen mukaan taloyhtiön nimen kirjoittaa puheenjohtaja yhdessä hallituksen jäsenen kanssa. Valtakirjan on allekirjoittanut hallituksen puheenjohtaja [REDACTED] ja hallituksen jäsen [REDACTED]. MRL 131 § on säädetty, että rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys siitä, että hakija hallitsee rakennuspaikkaa. Laissa ei ole edellytetty sitä että hakemukseen on liitettävä ote hallituksen pöytäkirjasta.

Ympäristöministeriön asetuksen rakentamista koskevista suunnitelmista ja selvityksistä 2 momentin mukaan rakennuslupahakemuksen liitteenä oleviin pääpiirustuksiin on sisällyttävä riittävät tiedot sen arvioimiseksi, täyttävätkö ne rakentamista koskevat säännökset ja määräykset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset. Lisäksi pääpiirustuksiin on sisällyttävä tiedot seikoista, joilla voi olla vaikutusta rakennuksen tai rakennuspaikan

turvallisuuteen tai terveydellisiin oloihin taikka naapurien asemaan sekä tiedot rakentamisen soveltuvuudesta rakennuspaikalle ja ympäristöönsä. Asetuksen perustelumuiotiossa todetaan, että pääpiirustusten laatimisen lähtökohtana on, että lupakäsittelyn on oltava niiden perusteella mahdollista. Luvan liitteenä toimitettujen pääpiirustusten perusteella kantavan rakenteen sijainti ja siihen kohdistuvat vaatimukset on ollut todennettavissa ja lupakäsittely on ollut mahdollista. Huoneistojen välisen seinän palo- tai muilla ominaisuuksilla ei ole ollut tähän lupaan vaikutusta.

Kiinteistöllä sijaitsevan paritalon toisen asunnon sisäiseen seinään on tehty aiemmin oviaukko ilman rakennusvalvonnan lupaa. Aukon teon ajankohdasta rakennusvalvonnalla ei ole tietoa. Aukko on tehty pohjapiirustuksen mukaan ensimmäiseen kerrokseen ruokailutilan ja huone merkinnällä varustetun tilan välille. Muutosluvan ensimmäisen kerroksen pohjapiirustukseen on merkitty muutosalue punaisella merkinnällä. Lupa on käsitelty tämän pohjakuvan mukaisesti. Nimiön yläpuolella on muutosluvan pää- ja rakennesuunnittelija Antti Niinikosken kuittaus rakenteellinen muutos 12.3.2024. Koska kyseessä on kantava seinä, se olisi edellyttänyt MRL 125 § 3 momentin mukaista muutoslupaa. Muuta lupaharkintaa asunnon sisäisen aukon tekeminen ei vaadi. Normaalin käytännön mukaan, kun haetaan jälkikäteen lupa tehdyille työlle, edellytetään asiantuntijan selvitys siitä, täyttääkö tehty työ turvallisuuden ja terveellisuuden vaatimukset. ■■■■■ tekemän selvityksen mukaan aukko on tehty siten, että se täyttää terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimuksen.

Kun oikaisuvaatimuksen tekijä ilmoitti valittavansa muutosluvasta niin hakijoille ilmoitettiin, että luvasta on tehty valitus. Tämän jälkeen luvan hakijat toimittivat rakenneinsinööri Sami Hiltuselle hallituksen pöytäkirja otteen, joka on päivätty 7.6.2020, jossa kohdassa 7 on myönnetty huoneistolle C remonttilupa ja siellä erikseen mainittu ruokailuhuoneen ja olohuoneen välinen oviaukon puhkaiseminen. Muutosluvassa 2024-270 on sitten käsitelty tämä muutos.

Taloyhtiö on tiedustellut lupainsinööri ■■■■■ huoneistojen välisestä palo-osastoinnista ja hän on vastannut taloyhtiölle 27.5.2020 seuraavasti: ; Tarkoitat ilmeisesti palokatolla asuntojen välistä palo-osastointia. Tuo 1984 vuoden lupa ilman palo-osastointia on siis edelleen voimassa. Riittää, ettei olevaa tilannetta heikennetä;

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

Mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava rakennusvalvontakeskukseen.
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityisuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenneinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Erytysuunnitelmien esittelytavasta, jos ne on määrätty tässä päätöksessä MRL 134 a § 1 mom

Sovelletut oikeusohjeet

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaan esitettävä: rakennesuunnitelmat.

Valmistelijat / lisätiedot:

Sami Hiltunen

p. 040 6343 844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

EI JULKAISTA, Lupapäätös 2024-270-C (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 113

12.09.2024

Otsikko

EI JULKAISTA, 49-2024-270_pohja-leikkaus_Kiuaskuja 6 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-270_Valtakirja (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

42/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 114

12.09.2024

2999/10.03.00/2024

§ 114

Uudisrakennuslupa 2024-699, Luomanportti 2

Päätöspäivämäärä 12.9.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.9.2024

Rakennuspaikka	49-22-2-3 OLARI Pinta-ala 4715.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luomanportti 2 02200 ESPOO Asemakaava K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue,jolla sallitaan myös urheilu-ja liikuntatoimintaa pal 4700.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Liikerakennus (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104163923J	4855.0	4855.0	31623.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	20.05.2024				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	17.06.2024				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	01.07.2024				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen, 3kpl	20.08.2024				Mahdollistava
	Kaupunginmuseo	05.07.2024				Mahdollistava

	Kaupunkitekniikan keskus	02.07.2024	Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue	23.07.2024	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 8kpl Valtakirja, 2kpl Asemapiirustus-DWG Aloittamisoikeushakemus Poikkeamispäätös Liitoskohtalausunto Katukorkeusilmoitus Lyhytaikainen maanvuokrasopimus Tontin myyntipäätös Lainhuutotodistus Kaupparekisteriote Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat Kosteudenhallintasuunnitelma Energiaselvitys ja energiatodistus Akustisen suunnittelun perusteet Rakennusoikeuslaskelma Esteettömyysselvitys Esteetön rakennus suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Leimattu Palotekninen suunnitelma Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Vesihuollon muutossuunnitelma Pihasuunnitelma Ulkoväriyysuunnitelma Tonttileikkaukset VSS piirustus Rakennetyypit Kaivokuvat LVI-asempiirustus Pohjakartta Kaavakartta Kaavamääräykset Rakennushankeilmoitus RH1 Pohjarakennesuunnitelma Pohjatutkimuskartta ja pohjatutkimusleikkaukset Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma Ympäristöselvitys		

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Ympäristötekniinen tutkimusraportti

Ennakkoneuvottelun muistio

Siirrettävä viemäriinja

Sijoituslupa tontille johtaville kl-, hulevesi-, viemäri- ja vesijohdoille

Selvitys ajoliittymistä

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kolmekerroksisen liikerakennuksen rakentamiselle.

Lisäksi haetaan oikeutta perustusten ja väestösuojan rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamista perustellaan tontin jo

kunnostetulla maaperällä ja runkovaiheen rakentamisella ennen talvea.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jolla sallitaan myös urheilu- ja liikuntatoimintaa palvelevien tilojen rakentaminen. Rakennusosalalle on esitetty kaksi eri kerroskorkeutta siten, että enintään viisikerroksinen ala on pohjoispuolella ja neljäkerroksinen ala eteläpuolella. Kaavamääräysten mukaan mahdolliset saastuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamista. Kiinteistölle tulee rakentaa autopaikkoja 1 ap / 70 kem2. Kiinteistön etelä- ja pohjoisosaan on osoitettu istutettava puurivi. Tontin koillisosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on 22.03.2024 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- uudisrakennus ja uusi pysäköintialue ylittävät istutettavan alueen osan rajan,
- uudisrakennus ylittää rakennusalan rajan,
- suunniteltu ajoliittymä poikkeaa asemakaavan sallimasta sijainnista,
- johtoa varten varatulla alueen osalla sijaitseva johto siirretään kiinteistön ulkopuolelle kaupungin osoittamaan sijaintiin, ja
- istutettavan puurivin sijaan viereisen tontin naapurirakennuksen kohdalle tehdään kivetty alue.

Hanke on poikkeamispäätöksen mukainen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4700 kem2.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 4855 kem2, josta asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta on 4577 kem2 ja 278 kem2 on MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 123 kem2.

RAKENNUSHANKE

Rakennus sisältää automyymälän ja -korjaamon sekä ilmanvaihtokonehuoneen ja väestösuojan. Ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu myymälä- ja korjaamotoiminta sekä henkilökunnan sosiaalitilat, jotka ovat väestösuojassa. Toisessa kerroksessa ovat henkilökunnan taukotila, toimistotilat sekä ilmanvaihtokonehuone. Ylimpään kerrokseen on sijoitettu autojen näyttelytila, jonne ajetaan rakennusmassan

sisäpuolista ajoluiskaa pitkin. Ajo kolmanteen kerrokseen sekä korjaamon tiloihin tapahtuu katetun ulkotilan kautta. Rakennus on teräsbetonirunkoinen. Julkisivut ovat pääasiassa tummanharmaita ja valkoisia PVP-elementtejä sekä profiilipeltiä. Eteläpäädyn julkisivussa on alumiinilevyverhoilu sekä alumiinisäleikköä. Rakennuksen pääjulkisivuissa on suuria näyteikkunoita. Lounaisjulkisivulle kasvatetaan viherseinä, jonka tarkoitus on olla taustana viereiselle tontin rajalla olevalle suojellulle rakennukselle. Rakennuksen vesikate on bitumikermiä.

Uudisrakennus sijoittuu tontin itäpuolelle ja länsipuoli on pääasiassa varattu pysäköinnille. Piha-alue asfaltoidaan ja pihan tasoerojen välille rakennetaan tukimuuri. Pääsisäänkäynnin edusta päällystetään betonilaatoilla. Reuna-alueille istutetaan mm. nurmikkaa ja puita. Ajoneuvoliittymiä laajennetaan ja siirretään.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeelle ei ole haettu vähäisiä poikkeamia.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 70 kem². Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan vaatimat 66 ap, joista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Osa pysäköintipaikoista varustetaan sähköautojen latausasemilla.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on suojapaikkoja yhteensä 60 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana sosiaalitalana.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena.

Pääsisäänkäynti on esteetön, rakennuksessa on hissi ja kaikissa kerroksissa on liikuntaesteisten WC-tilat.

MUUT SELVITYKSET

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla on todettu kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ilmoitus pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukselle. Pilaantuneen maaperän kunnostamiselle on myönnetty ELY:n päätös.

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma, joka on hyväksytty pelastuslaitoksella. Automyymälä tiloista (1. ja 3. krs) on laadittu erillinen palokuormalaskelma, jossa on laskettu ajoneuvojen määrä, jonka tilaan voi tuoda palokuormaa ylittämättä. Automyymälän tiloihin sijoitetaan näkyvälle paikalle ilmoitus suurimmasta sallitusta autojen määrästä. Alimman kerroksen autokorjaamotiloissa on palavan nesteen varasto.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma. Tontin hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Viemäriinjan siirrolle pois tontilta on tehty suunnitelma ja saatu Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa. Viimeisessä käsittelyssä hanketta puollettiin ehdoin, jonka mukaan suunnittelussa tuli kehittää lounaspäädyn julkisivua. Suunnitelmia on muutettu annetun lausunnon mukaisesti.

Rakennustekninen yksikkö ei ole huomauttanut hankkeesta.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on antanut ohjeita lausunnossaan mm. rakenteiden mahtumisesta omalle tontille, kunnallisteknisten laitteiden siirtämisestä, katuvalaisimista sekä ajoliittymien rakentamisesta. Hanke on toiminut annettujen ohjeiden mukaan ja ohjeet oh huomioitu suunnitelmassa.

Ympäristönsuojelun palvelualue on lausunnossaan todennut, että maaperä on osoittautunut tutkimuksissa pilaantuneeksi ja se tulee kunnostaa ELY-keskuksen antaman päätöksen mukaisesti.

Kaupunginmuseo on lausunut hankkeesta ja todennut, että historiallisen ajan kylänpaikasta Gräsa/Olarsby ei todennäköisesti ole säilyneitä jäännöksiä kiinteistön alueella. Museolla ei ole ollut hankkeesta muuta huomautettavaa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustusten ja väestönsuojan rakentamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 82 250 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
pintavesisuunnitelma
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 laadittava työmaasuunnitelma ja
kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä
kiinteistöllä maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli
havaitaan viitteitä sellaisesta maaperän
pilaantumisesta, jota ei ole huomioitu Uudenmaan
ELY-keskuksen antamassa päätöksessä
UUDELY/8362/2024, on oltava yhteydessä
Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän
pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

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

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen
toimenpidelupa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava
Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

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

Erillisen palokuormalaskelman mukaiset kiinteät
merkinnät on oltava asennettuna Pelastuslain 81 §
mukaiseen tarkastuksessa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Susanna Haasmaa

p. 040 634 4134

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 114

12.09.2024

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-699

Jakelu

Hakija

2459/10.03.00/2023

§ 115

Uudisrakennuslupa 2023-744, Soukan rantatie 19 (palautettu 29.6.2023)

Päätöspäivämäärä 12.9.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.9.2024

Rakennuspaikka 49-33-124-1 Soukan rantatie 19
SOUKKA 02360 ESPOO
Pinta-ala 10694.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0
käyttötarkoitus ,20
Kaavanmukainen rakennusoikeus 2138.8 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 178.0 k-m²

Hakija

DEAS Tonttirahasto II Ky c/o DEAS Asset Management Oy
Mikonkatu 7 B 5
00100 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Vingen Ranta c/o Kastelli-talot Oy Easyin
Tammiston kauppatie 18 B
01510 VANTAA

Toimenpide

Omakotitaloja 14 kpl (1-14) ja niihin kytketyt autokatokset, talousrakennus (15), talousrakennuksen (5334) purkuilmoitus, kuusi maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040857594	192.0	156.0	715.0	2
2	1040857616	192.0	156.0	715.0	2
3	1040857627	192.0	156.0	715.0	2
4	1040857638	192.0	156.0	715.0	2
5	104085752W	193.0	169.0	715.0	2
6	1040857649	193.0	169.0	715.0	2
7	104085777P	182.0	155.0	685.0	2
8	104085778R	162.0	135.0	615.0	2

9	1040858269	173.0	173.0	635.0	2
10	104085803J	173.0	173.0	635.0	2
11	104085802H	173.0	173.0	635.0	2
12	104085812U	173.0	173.0	635.0	2
13	104085779S	173.0	173.0	635.0	2
14	104085769E	173.0	173.0	635.0	2
16	1040858170	69.0	69.0	240.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
15	1004015334	18.0	18.0	54.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunginmuseo	11.05.2023	Ei arvoa
Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	12.05.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	15.06.2023	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Hallintaoikeus selvitykset
Valtakirja 3 kpl
Hankeselvitys
Rasitesopimus
Naapurien kuuleminen 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
Rakennus- ja purkujäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus 15 kpl
Esteettömyys selvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Ulkoväriyys suunnitelma
Rakennuksen julkisivun väriyys selvitys
Siirrettävä huvimaja
Ennakkoneuvottelumuistio

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kaupunginmuseon lausunto
Hakijan vastine kaupunginmuseon lausuntoon
Hakijan vastine ympäristönsuojelun lausuntoon
Tonttijulkisivut 2 kpl
Tonttileikkaukset
LVI-asemapiirros
Valokuvia
Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Naapurin huomautus ja hakijan vastine

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa rakentaa neljätoista (14) kaksikerroksista omakotitaloa, niihin kytkeytyvät autokatokset, yksi talousrakennus/VSS sekä kuusi maalämpöporakaivoa. Rakentamisen yhteydessä puretaan talousrakennus (5334). Tontilla oleva leikkimökki säilytetään, mutta siirretään tontilla uuteen paikkaan. Tontilla oleva vapaa-ajan rakennus (5312) säilytetään, eikä tämä hakemus koske sitä.

ASEMAKAAVA

Vuonna 1993 hyväksytyyn asemakaavan mukaan tontti on asuinpienalojen aluetta, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, ei saa tehdä pääasiassa maanpäällistä kellaria ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa asukkaiden varasto-, huolto- ja vastaavia tiloja korkeintaan 15 % kerrosalasta. Tontilla ei ole suojeltuja rakennuksia. Osa tontista on merkinnällä S-2: luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota saa käyttää leikkiin ja oleskeluun. Aluetta tulee hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

RAKENNUSHANKE

Rakennettavat 14 omakotitaloa on sovitettu maaston ja kulkuväylien mukaan neljäksi taloryhmäksi, joilla kullakin on oma talotyyppinsä. Kolme tyypeistä on rinneratkaisuja ja yksi tasamaaratkaisu. Vss/ulkoiluvälinevarasto, jätetilat ja kiinteistönhoidon tilat on sijoitettu talousrakennukseen, tekniset tilat yhteen erillispienaloista. Julkisivut ovat rapattuja ja osaksi puuverhoiltuja. Kullakin taloryhmällä on oma rappausvärinsä, värit ovat vaaleanharmaasta tummanharmaaseen. Lähimpänä rantaa on vaalein väri, metsän reunassa tummin. Puuverhoilua on käytetty rakennuksen pääsisäänkäynneissä sekä parvekkeiden taustaseinissä ja seinämissä. Parvekkeiden otsapinnat ovat läpivärjättyä kivilevyä ja katosten otsapinnat ovat rapattua kuitusementtilevyä. Rakennuksissa on lasitetut parvekkeet, terasseissa on lasikaiteet. Rakennusten kantava pystyrunko on teräsbetonia, väli- ja yläpohja teräsbetonista ontelolaattaa. Alapohja on maanvarainen. Asuinrakennuksissa on loiva bitumihuopakatteinen pulpettikatto. Talousrakennuksessa on viherkate. Olevan vapaa-ajan rakennuksen (Villa Vinge) väri on alkuperäisen tapaan vaaleanpunertava. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti alkuperäinen värititys on

tutkittu ja otettu huomioon uudisrakennusten värityksessä. Rakennusten ryhmityksellä ja värisävyillä on pyritty pienimittakaavaiseen kokonaisuuteen. Uudisrakennusten neutraalit värisävyt ja pelkistetty arkkitehtuuri poikkeavat vanhasta rakennuksesta. Tavoitteena on ollut antaa tilaa olevalle huvilalle. S-2-alue säilytetään asemaavan mukaisesti luonnonmukaisena.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pinta-ala on 10694 kem2. Tehokkuusluvulla 0,20 rakennusoikeutta on 2139 kem2 + 15 % lisäkerrosalaa, eli 321 kem2. Tontilla oleva vapaa-ajan asunto käyttää 160 kem2, lisäkerrosalaa käyttänyt talousrakennus puretaan. Rakennusoikeutta jää siten käytettäväksi 2139 -160 = 1979 kem2 ja lisäkerrosalaa 321 kem2. Hankkeen kerrosala on 2074 kem2, josta on lisäkerrosalaa 285 kem2 (omakotitalojen varastot 196 kem2, talousrakennus 69 kem2 ja yhteinen tekninen tila asuinrakennus C7:ssä 20 kem2). Asuinrakennusten kerrosalan ylitys on 95 kem2 (2074-1979), joka on alle 5 % jäljellä olevasta asemakaavassa annetusta kerrosalasta ja perustuu lämpötaloudellisiin syihin. Kellaria rakennetaan yhteensä 246 m2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 30 kpl, 2 ap asuntoa kohden (14 asuntoa x 2 = 28) ja lisäksi kaksi autopaikkaa olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa varten, koska sen nykyiset autopaikat ovat purettavassa talousrakennuksessa. Kunkin asunnon kahdesta autopaikasta toinen on katospaikka.

Tontille toteutetaan yhteensä 38 pp. 24 polkupyöräpaikkaa sijoitetaan talousrakennukseen ja 14 pp asuntojen ulkovälinevarastoihin, yksi kuhunkin varastoon.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 58:lle hengelle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

1. Rakennusalueen rajan vähäiset ylitykset istutettavan tontin osalle:

- Asuinrakennuksen A1 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 2,2 metriä.
- Asuinrakennuksen A4 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 1,0 metriä.
- Asuinrakennuksen B6 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 1,6 metriä, lisäksi itse rakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan 0,3 metriä.
- Talousrakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan enimmillään 1,0 metriä ja jätekatoksen kulma ylittää rakennusalan rajan enimmillään 1,6 metriä.

2. Esteetön sisäänkäynti esitetään toteutettavaksi luiskavarauksella.

Tontin käyttöä rajoittaa huomattavan suuri luonnonmukaisena säilytettävä S-2-alue, jolle esitetyt rakentamisalueen rajan ylitykset eivät kohdistu.

Ylitykset katsotaan vähäisiksi ja tontin luontevaa käyttöä tukeviksi. Esitetyt poikkeamat esitetään hyväksyttäväksi vähäisinä.

3. Rakennusoikeuden ylitys 95kem², perusteluna lämpötaloudelliset syyt, seinärakenteen paksuus yli 250mm. RakA 152§.

MUUT SELVITYKSET

Hulevesien hallinnan periaatteet

Pohjatutkimuksen mukaan hulevesiä ei voida merkittävässä määrin imeyttää tontille. Pintavedet johdetaan rakennuksesta pois päin maastokallistuksin (1 :20 / 3 m). Nurmialueiden pintavedet imeytetään hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan. Maanpinnat muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille, tontin rajojen vieressä pintavesipainanteet. Ajopihan ja sisäänkäyntipihan sadevedet ohjataan maanpinnan kallistuksin sadevesikaivoihin, joista ne ohjataan viivytysaltaiden kautta mereen. Vesikattojen sadevedet johdetaan viivytysaltaiden kautta mereen. Salaoja- ja perustusten kuivatusvedet johdetaan viivytysaltaiden kautta mereen.

Hankkeessa ei noudateta Kuivaketju 10 -menettelyä, mutta kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu hakemuksen liitteeksi ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta puollettiin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa 12.12. 2022 muutamien huomautuksien, jotka on otettu huomioon suunnittelussa.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupungin museo on antanut kieltävän lausunnon, jonka mukaan Villa Vinge ja sen lähiympäristö on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokas kohde. Rakennus on vuonna 2022 tehdyn kohdekäynnin perusteella hyvässä kunnossa. Villa Vinge on vuonna 2001 haettu suojeltavaksi rakennussuojelulailla. Suojeluesitykseen liittyvässä lausunnossaan Museovirasto on pitänyt Villa Vingeä ja sen pihapiiriä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittamana kohteena. Museovirasto on kuitenkin katsonut, että rakennuksen ja sen lähiympäristön suojelu tulee ensisijaisesti turvata maankäyttö- ja rakennuslain keinoin asemakaavan muutoksella. Espoon kaupunki on puolestaan lausunnossaan todennut, että asemakaavan muutokseen voidaan ryhtyä. Tähän perustuen Uudenmaan ympäristökeskus ei määrännyt kohdetta suojeltavaksi rakennussuojelulailla. Espoon kaupunki ei kuitenkaan ole kaavamutosta toteuttanut, ja korttelissa on edelleen voimassa vuonna 1993 vahvistettu asemakaava. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta lisäyksineen ei ole onnistuttu sijoittamaan siten, ettei uudisrakentaminen heikentäisi merkittävästi huvilan asemaa korttelissa. Kaupungin museo katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen

koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi.

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Espoon Kaupunginmuseon lausunnossaan esille ottamat asiat on jo huomioitu suunnitelmissa Villa Vingen kulttuurihistoriallinen arvo säilyttäen. Rakennusvalvonta katsoo, että hanke on voimassaolevan asemakaavan mukainen, eikä rakennusluvan myöntämiselle siitä näkökulmasta ole estettä.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on ehdollinen. Ehdot liittyvät hulevesiin ja maalämpökaivoihin sekä luonnonympäristöön. S-2-alueen määräys ei salli rakentamista. S-2-alueen läheisyyteen rakentaminen on tehtävä niin, että S-2-alueen luonnontilaisuus säilyy. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, kuinka kallioiden leikkaaminen vaikuttaa puiden juuristoon ja kasvillisuuden vesitasapainoon. Rakentaminen ei saa vaurioittaa kasvillisuutta S-2-alueella. Asemapiirustuksessa esitettyjen rakennusten ympäriltä vähintäänkin kuuden metrin päässä maastoa muokataan voimakkaasti rakentamisen aikana. Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan aikana 1.5. - 31.7. Mikäli rakentamisen yhteydessä tehdään räjäytyksiä tai louhintaa, on siitä oltava hyvissä ajoin yhteydessä Espoon ympäristönsuojeluun mahdollisten lupatarpeiden osalta.

Hakija toteaa vastineessaan, että ympäristönsuojelun ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja tullaan huomioimaan toteutuksessa. Lisäksi kylläkin muutama terassitaso ulottuu osin istutettavalle tontin osan alueelle, mutta ei S-2-alueelle, rakennusalueen rajan ylitys huoltorakennuksen jätekatoksen osalta on hyvin vähäinen, ja rakennukset on sijoitettu pääosin irti S-2-alueisiin rajoittuvista rakennusalueen rajoista, vaikka asemakaava sallii rakennusalueen rajaan kiinnirakentamisen. Rakennusvalvonnan näkökulmasta ympäristönsuojelulliset asiat on hankkeessa huomioitu, kunhan ehtoja noudatetaan.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kiinteistö 49-455-1-84 on tarkoitus jakaa kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi siten, että asemakaavassa kaavamerkinnällä "AP" asuinpienalojen korttelialueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan itsenäinen kiinteistö ("Kiinteistö 1") ja kaavamerkinnällä "VP" virkistys/puistoalueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan oma kiinteistönsä ("Kiinteistö 2").

Hakemuksessa on liitteenä kiinteistöjen 49-455-1-84 ja 49-33-124-1 välinen sopimus perustettavista rasitteista, jossa on sovittu kulkuyhteyksistä, rasitealueelle sijoitettavista johdoista, putkista, kaapeleista ja muista tarvittavista rakenteista, uimapaikasta ja saunarakennuksesta, laiturista, hulevesistä, lumitilasta sekä rakentamisesta kiinteistöjen rajan lähellä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut naapurit. Tontin [REDACTED] omistaja on huomauttanut, että tonttijulkisivut lounaaseen ovat massaltaan liian raskaat pienipiirteiseen rantanäkymään suhteutettuna. Pääsuunnittelija on vastineessaan todennut: "Merimaisemassa Villa Vinge työntyy kivipihoineen ja

pihamuureineen lähimmäs merta muiden rakennusten kääntyessä sen rinnalta pois päin, hyvään suojaetäisyyteen Villa Vingestä sijoitettuina. Uudisrakennukset jäävät taka-alalle, ovat yksinkertaisesti massoiteltuja, myös luonnonmaisemaan istuvia. Lounaissuuntaan pelkistetty, kattolipoin ja parvekelaatoin kevennetty rakennusmassoittelu jää jylhään kalliorinne- ja puustomaisemaan nähden alistettuun asemaan." Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa, eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 4.10.2022 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET - Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan
§ 115 Kerrosala
§ 125 Rakennuslupa
§ 133 Kuuleminen ja lausunnot
§ 135 Rakennusluvan edellytykset
§ 175 Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan välisenä aikana 1.5. - 31.7. Mikäli rakentamisen yhteydessä tehdään räjäytyksiä tai louhintaa, on siitä oltava hyvissä ajoin yhteydessä Espoon ympäristönsuojeluun mahdollisten lupatarpeiden osalta.

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

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

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

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä teki puheenjohtaja Johanna Karimäen kannattamana seuraavanlaisen palautusesityksen: "Lautakunta palauttaa uudisrakennusluvan hakijalle korjattavaksi siten, että haettu rakennushanke kevennetään rakennuspaikkaan ja kulttuurimaisemaan sopivaksi (perustuen MRL 135§, kohta 3 "rakennus soveltuu paikalle"). Rakennushankkeen tulee turvata olemassa olevan Villa Vinge-rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen."

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

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan, yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) ääntä vastaan, hylänneen Sihto-Nissilän palautusesityksen.

Bjarne Häggman teki Sanna-Liisa Sihto-Nissilän kannattamana seuraavanlaisen pöydällepanoesityksen. "Asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen asti lisätietojen ja selvitysten hankkimista varten. Pöydällepanon aikana lautakunta käy neuvotteluja mm. kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa Museoviraston ja Kaupunginmuseon aiempien lausuntojen pohjalta rakennustontilla sijaitsevan arvokkaan Villa Vinge-rakennuksen historiallisten suojeluarvojen turvaamisesta sekä asemakaavan puistoalueen ja muun kulttuurimaiseman parempaa huomioimisesta esitetystä rakennushankkeesta."

Koska Häggmanin esitystä pöydälle panosta oli vastustettu, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Häggmanin esitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan, kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) ääntä vastaan, jatkavan asian käsittelyä.

Molempien äänestysten äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Bjarne Häggman, Sanna Liisa Sihto-Nissilä ja puheenjohtaja Johanna Karimäki jättivät asiasta eriävän mielipiteen. Häggmanin eriävän mielipiteen perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.6.2023 § 105

Uudisrakennuslupa 2023-744, Soukan rantatie 19

Rakennuspaikka

49-33-124-1

Soukan rantatie 19

SOUKKA

02360 ESPOO

Pinta-ala 10694.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0

käyttötarkoitus

,20

Kaavanmukainen

2138.8 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

178.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Korkia Tonttirahasto II Ky c/o DEAS Asset Management Oy

Mikonkatu 7 B 5

00100 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Vingen Ranta c/o Kastelli-talot Oy Easyin

Tammiston kauppatie 18 B

01510 VANTAA

Toimenpide

Omakotitaloja 14 kpl (1-14) ja niihin kytketyt autokatokset, talousrakennus (15), talousrakennuksen (5334) purkuilmoitus, kuusi maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040857594	192.0	156.0	715.0	2
2	1040857616	192.0	156.0	715.0	2
3	1040857627	192.0	156.0	715.0	2
4	1040857638	192.0	156.0	715.0	2
5	104085752W	193.0	169.0	715.0	2
6	1040857649	193.0	169.0	715.0	2
7	104085777P	182.0	155.0	685.0	2
8	104085778R	162.0	135.0	615.0	2
9	1040858269	173.0	173.0	635.0	2
10	104085803J	173.0	173.0	635.0	2
11	104085802H	173.0	173.0	635.0	2
12	104085812U	173.0	173.0	635.0	2
13	104085779S	173.0	173.0	635.0	2
14	104085769E	173.0	173.0	635.0	2
16	1040858170	69.0	69.0	240.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
15	1004015334	18.0	18.0	54.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunginmuseo	11.05.2023	Ei arvoa
Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	12.05.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	15.06.2023	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
 Kaupparekisteriote 2 kpl
 Hallintaoikeusselvitykset
 Valtakirja 3 kpl
 Hankeselvitys
 Rasitesopimus
 Naapurien kuuleminen 2 kpl
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
 Rakennus- ja purkujäteselvitys
 Energiaselvitys ja -todistus 15 kpl
 Esteettömyyselvitys

Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Ulkoväriyssuunnitelma
Rakennuksen julkisivun väriysselvitys
Siirrettävä huvimaja
Ennakkoneuvottelumuistio
Kaupunginmuseon lausunto
Hakijan vastine kaupunginmuseon lausuntoon
Hakijan vastine ympäristönsuojelun lausuntoon
Tonttijulkisivut 2 kpl
Tonttileikkaukset
LVI-asemapiirros
Valokuvia
Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Naapurin huomautus ja hakijan vastine

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa rakentaa neljätoista (14) kaksikerroksista omakotitaloa, niihin kytkeytyvät autokatokset, yksi talousrakennus/VSS sekä kuusi maalämpöporakaivoa. Rakentamisen yhteydessä puretaan talousrakennus (5334). Tontilla oleva leikkimökki säilytetään, mutta siirretään tontilla uuteen paikkaan. Tontilla oleva vapaa-ajan rakennus (5312) säilytetään, eikä tämä hakemus koske sitä.

ASEMAKAAVA

Vuonna 1993 hyväksytyn asemakaavan mukaan tontti on asuinpienalojen aluetta, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, ei saa tehdä pääasiassa maanpäällistä kellaria ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa asukkaiden varasto-, huolto- ja vastaavia tiloja korkeintaan 15 % kerrosalasta. Tontilla ei ole suojeltuja rakennuksia. Osa tontista on merkinnällä S-2: luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota saa käyttää leikkiin ja oleskeluun. Aluetta tulee hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

RAKENNUSHANKE

Rakennettavat 14 omakotitaloa on sovitettu maaston ja kulkuväylien mukaan neljäksi taloryhmäksi, joilla kullakin on oma talotyyppinsä. Kolme tyypeistä on rinneratkaisuja ja yksi tasamaaratkaisu. Vss/ulkoiluvälinevarasto, jätetilat ja kiinteistönhoidon tilat on sijoitettu talousrakennukseen, tekniset tilat yhteen erillispienaloista. Julkisivut ovat

rapattuja ja osaksi puuverhoiltuja. Kullakin taloryhmällä on oma rappausvärinsä, värit ovat vaaleanharmaasta tummanharmaaseen. Lähimpänä rantaa on vaalein väri, metsän reunassa tummin. Puuverhoilua on käytetty rakennuksen pääsisäänkäynneissä sekä parvekkeiden taustaseinissä ja seinämissä. Parvekkeiden otsapinnat ovat läpivärjättyä kivilevyä ja katosten otsapinnat ovat rapattua kuitusementtilevyä. Rakennuksissa on lasitetut parvekkeet, terasseissa on lasikaiteet. Rakennusten kantava pystyrunko on teräsbetonia, väli- ja yläpohja teräsbetonista ontelolaattaa. Alapohja on maanvarainen. Asuinrakennuksissa on loiva bitumihuopakatteinen pulpettikatto. Talousrakennuksessa on viherkate. Olevan vapaa-ajan rakennuksen (Villa Vinge) väri on alkuperäisen tapaan vaaleanpunertava. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti alkuperäinen värityys on tutkittu ja otettu huomioon uudisrakennusten värityksessä. Rakennusten ryhmityksellä ja värisävyillä on pyritty pienimittakaavaiseen kokonaisuuteen. Uudisrakennusten neutraalit värisävyt ja pelkistetty arkkitehtuuri poikkeavat vanhasta rakennuksesta. Tavoitteena on ollut antaa tilaa olevalle huvilalle. S-2-alue säilytetään asemaavan mukaisesti luonnonmukaisena.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pinta-ala on 10694 kem². Tehokkuusluvulla 0,20 rakennusoikeutta on 2139 kem² + 15 % lisäkerrosalaa, eli 321 kem². Tontilla oleva vapaa-ajan asunto käyttää 160 kem², lisäkerrosalaa käyttänyt talousrakennus puretaan. Rakennusoikeutta jää siten käytettäväksi 2139 - 160 = 1979 kem² ja lisäkerrosalaa 321 kem². Hankkeen kerrosala on 2074 kem², josta on lisäkerrosalaa 285 kem² (omakotitalojen varastot 196 kem², talousrakennus 69 kem² ja yhteinen tekninen tila asuinrakennus C7:ssä 20 kem²). Asuinrakennusten kerrosalan ylitys on 95 kem² (2074-1979), joka on alle 5 % jäljellä olevasta asemakaavassa annetusta kerrosalasta ja perustuu lämpötaloudellisiin syihin. Kellaria rakennetaan yhteensä 246 m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 30 kpl, 2 ap asuntoa kohden (14 asuntoa x 2 = 28) ja lisäksi kaksi autopaikkaa olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa varten, koska sen nykyiset autopaikat ovat purettavassa talousrakennuksessa. Kunkin asunnon kahdesta autopaikasta toinen on katospaikka.

Tontille toteutetaan yhteensä 38 pp. 24 polkupyöräpaikkaa sijoitetaan talousrakennukseen ja 14 pp asuntojen ulkoviivavarastoihin, yksi kuhunkin varastoon.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 58:lle hengelle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

1. Rakennusalueen rajan vähäiset ylitykset istutettavan tontin osalle:
- Asuinrakennuksen A1 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 2,2 metriä.

- Asuinrakennuksen A4 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 1,0 metriä.
- Asuinrakennuksen B6 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 1,6 metriä, lisäksi itse rakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan 0,3 metriä.
- Talousrakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan enimmillään 1,0 metriä ja jätekatoksen kulma ylittää rakennusalan rajan enimmillään 1,6 metriä.

2. Esteetön sisäänkäynti esitetään toteutettavaksi luiskavarauksella. Tontin käyttöä rajoittaa huomattavan suuri luonnonmukaisena säilytettävä S-2-alue, jolle esitetyt rakentamisalueen rajan ylitykset eivät kohdistu. Ylitykset katsotaan vähäisiksi ja tontin luontevaa käyttöä tukeviksi. Esitetyt poikkeamat esitetään hyväksyttäväksi vähäisinä.

MUUT SELVITYKSET

Hulevesien hallinnan periaatteet

Pohjatutkimuksen mukaan hulevesiä ei voida merkittävässä määrin imeyttää tontille. Pintavedet johdetaan rakennuksesta pois päin maastokallistuksin (1 :20 / 3 m). Nurmialueiden pintavedet imeytetään hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan. Maanpinnat muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille, tontin rajojen vieressä pintavesipainanteet. Ajopihan ja sisäänkäyntipihan sadevedet ohjataan maanpinnan kallistuksin sadevesikaivoihin, joista ne ohjataan viivytysaltaiden kautta mereen. Vesikattojen sadevedet johdetaan viivytysaltaiden kautta mereen. Salaoja- ja perustusten kuivatusvedet johdetaan viivytysaltaiden kautta mereen.

Hankkeessa ei noudateta Kuivaketju 10 -menettelyä, mutta kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu hakemuksen liitteeksi ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta puollettiin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa 12.12. 2022 muutamien huomautuksien, jotka on otettu huomioon suunnittelussa.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupungin museo on antanut kieltävän lausunnon, jonka mukaan Villa Vinge ja sen lähiympäristö on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokas kohde. Rakennus on vuonna 2022 tehdyn kohdekäynnin perusteella hyvässä kunnossa. Villa Vinge on vuonna 2001 haettu suojeltavaksi rakennussuojelulainilla. Suojeluesitykseen liittyvässä lausunnossaan Museovirasto on pitänyt Villa Vingeä ja sen pihapiiriä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittamana kohteena. Museovirasto on kuitenkin katsonut, että rakennuksen ja sen lähiympäristön suojelu tulee ensisijaisesti turvata maankäyttö- ja rakennuslain keinoin asemakaavan muutoksella. Espoon kaupunki on puolestaan lausunnossaan todennut, että asemakaavan muutokseen voidaan ryhtyä. Tähän perustuen Uudenmaan ympäristökeskus ei määrännyt kohdetta suojeltavaksi

rakennussuojelulla. Espoon kaupunki ei kuitenkaan ole kaavamuutosta toteuttanut, ja korttelissa on edelleen voimassa vuonna 1993 vahvistettu asemakaava. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta lisäyksineen ei ole onnistuttu sijoittamaan siten, ettei uudisrakentaminen heikentäisi merkittävästi huvilan asemaa korttelissa. Kaupunginmuseo katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi.

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Espoon Kaupunginmuseon lausunnossa esille ottamat asiat on jo huomioitu suunnitelmissa Villa Vingen kulttuurihistoriallinen arvo säilyttäen. Rakennusvalvonta katsoo, että hanke on voimassaolevan asemakaavan mukainen, eikä rakennusluvan myöntämiselle siitä näkökulmasta ole estettä.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on ehdollinen. Ehdot liittyvät hulevesiin ja maalämpökaivoihin sekä luonnonympäristöön. S-2-alueen määräys ei salli rakentamista. S-2-alueen läheisyyteen rakentaminen on tehtävä niin, että S-2-alueen luonnontilaisuus säilyy. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, kuinka kallioiden leikkaaminen vaikuttaa puiden juuristoon ja kasvillisuuden vesitasapainoon. Rakentaminen ei saa vaurioittaa kasvillisuutta S-2-alueella. Asemapiirustuksessa esitettyjen rakennusten ympäriltä vähintäänkin kuuden metrin päässä maastoa muokataan voimakkaasti rakentamisen aikana. Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan aikana 1.5. - 31.7. Mikäli rakentamisen yhteydessä tehdään räjäytyksiä tai louhintaa, on siitä oltava hyvissä ajoin yhteydessä Espoon ympäristönsuojeluun mahdollisten lupatarpeiden osalta.

Hakija toteaa vastineessaan, että ympäristönsuojelun ehdot on huomioitu suunnitelmissa ja tullaan huomioimaan toteutuksessa. Lisäksi kylläkin muutama terassitaso ulottuu osin istutettavalle tontin osan alueelle, mutta ei S-2-alueelle, rakennusalueen rajan ylitys huoltorakennuksen jätekatoksen osalta on hyvin vähäinen, ja rakennukset on sijoitettu pääosin irti S-2-alueisiin rajoittuvista rakennusalueen rajoista, vaikka asemakaava sallii rakennusalueen rajaan kiinnirakentamisen. Rakennusvalvonnan näkökulmasta ympäristönsuojelulliset asiat on hankkeessa huomioitu, kunhan ehtoja noudatetaan.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kiinteistö 49-455-1-84 on tarkoitus jakaa kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi siten, että asemakaavassa kaavamerkinnällä "AP" asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan itsenäinen kiinteistö ("Kiinteistö 1") ja kaavamerkinnällä "VP" virkistys/puistoalueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan oma kiinteistönsä ("Kiinteistö 2").

Hakemuksessa on liitteenä kiinteistöjen 49-455-1-84 ja 49-33-124-1 välinen sopimus perustettavista rasitteista, jossa on sovittu kulkuyhteyksistä, rasitealueelle sijoitettavista johdoista, putkista,

kaapeleista ja muista tarvittavista rakenteista, uimapaikasta ja saunarakennuksesta, laiturista, hulevesistä, lumitilasta sekä rakentamisesta kiinteistöjen rajan lähellä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut naapurit. Tontin [REDACTED] omistaja on huomauttanut, että tonttijulkisivut lounaaseen ovat massaltaan liian raskaat pienipiirteiseen rantanäkymään suhteutettuna. Pääsuunnittelija on vastineessaan todennut: "Merimaisemassa Villa Vinge työntyy kivipihoineen ja pihamuureineen lähimmäs merta muiden rakennusten kääntyessä sen rinnalta poispäin, hyvään suojaetäisyyteen Villa Vingestä sijoitettuina. Uudisrakennukset jäävät taka-alalle, ovat yksinkertaisesti massoiteltuja, myös luonnonmaisemaan istuvia. Lounaissuuntaan pelkistetty, kattolipoin ja parvekelaatoin kevennetty rakennusmassoittelu jää jylhään kalliorinne- ja puustomaisemaan nähden alistettuun asemaan." Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa, eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 4.10.2022 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET - Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan
§ 115 Kerrosala
§ 125 Rakennuslupa
§ 133 Kuuleminen ja lausunnot
§ 135 Rakennusluvan edellytykset
§ 175 Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan välisenä aikana 1.5. - 31.7. Mikäli rakentamisen yhteydessä tehdään räjäytyksiä tai louhintaa, on siitä oltava hyvissä ajoin yhteydessä Espoon ympäristönsuojeluun mahdollisten lupatarpeiden osalta.

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

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

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

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Johanna Karimäki teki Ari Paukun ja Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan esityksen: ”Lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteluun, koska vuonna 1993 vahvistettu asemakaava tulee päivittää. Perusteluna palautukselle on Espoon kaupunginmuseon lausunto, jossa se katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi.”

Koska kukaan ei vastustanut esitystä, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen palauttaa asia uudelleen valmistelavaksi.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, koska vuonna 1993 vahvistettu asemakaava tulee päivittää. Perusteluna palautukselle on Espoon kaupunginmuseon lausunto, jossa se katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi

Liitteet

Numero	Otsikko
4	§115 Äänestystulosraportti, äänestykset 1 ja 2
5	§115 Eriävän mielipiteen perustelut, Häggman

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-744

2023-744, Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.08.2024 § 101

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

68/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 115

12.09.2024

Otsikko

2023-744, Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.8.2024, Liite, eriävä mielipide

2023-744, Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 21.8.2024, Liite, äänestystulosraportti § 101

EI JULKAISTA, 2023-744, Rakennushankkeen kirje Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.6.2024

EI JULKAISTA, 2023-744, Rakennushankkeen kirje Espoon kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.12.2023

EI JULKAISTA, 2023-744, Kaupunginmuseon arvio Villa Vingen suojelutavoitteista 12.4.2024

Jakelu

Hakijat

Huomauttanut naapuri

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 103, § 104, § 105, § 106, § 107, § 108, § 110, § 111

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 109

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 112, § 113, § 114, § 115**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.