



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

14.11.2024

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 14.11.2024 klo 17:00 - 19:29

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	saapui klo 17:12, §:n 135 aikana
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	saapui klo 17:13, §:n 135 aikana
	Hentunen Mika	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Kalliomaa Antti	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Hyttinen Oskari	henkilökohtainen varajäsen	
	Tiihonen Olli	nuorisovaltuuston edustaja	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	poissa esteellisenä klo 18:47-18:51, §:n 138 aikana
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	poistui klo 19:14, §:n 140 aikana
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	
	Falck Sofia	rakennusjuristi	
	Kangaspunta Elsa	juristi	
	Tiihonen Erja	hallintojuristi	poistui klo 18:16, §:n 137 jälkeen
	Kärkkäinen Katja	juristiharjoittelija	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Antti Kalliomaa
pöytäkirjantarkastaja

Oskari Hyttinen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.11.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 133		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 134		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 135		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 136	1, 2	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 kolmas osavuosikatsaus	9
§ 137	3	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille delegeiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen	15
§ 138		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Dalkulla, Perusmäki	23
§ 139		Laajennuslupa 2024–1036, Lämpömiehenkuja 2	38
§ 140		Uudisrakennuslupa 2024–928, Hepokorvenkaari 12	50

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/69

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 133

14.11.2024

§ 133

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 7.11.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/69

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 134

14.11.2024

§ 134

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Antti Kalliomaa ja Oskari Hyttinen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/69

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 135

14.11.2024

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 135

§ 135

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimialaan liittyvät valtuuston hyväksymät toiveet:

Valtuusto 21.10.2024 §93: Valtuustoaloite mahdollisuudesta perustaa biodiversiteettipuisto (Pöydälle 16.9.2024)

Valtuusto toivoo, että Espoo hyödyntää luonnon ennallistamistyössä myös Turun biodiversiteettipuiston luonnonhoitomenetelmien oppeja."

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 6232/2024, 25.10.2024

Asia: Maisematyölupaa koskeva valitus

Päätös: Hallinto-oikeus hylkää valituksen

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/69

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 135

14.11.2024

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, päätös 25.10.2024, 6232-2024 (toisen viranomaisen asiakirja)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/69

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 136

14.11.2024

Asianumero 91/02.02.02/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 136

§ 136

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2024 kolmas osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2024 kolmannen osavuosikatsauksen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

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

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

Vuoden 2024 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin

johdolle toimenpiteittäin. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2024.

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

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

Take-ohjelman tavoitteet

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

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

- Take -kiinteistöveroselvitys 10 600 000 € tuottavuuden lisäys viiden vuoden aikana. Pysyvä lisäverotulo 2 500 000 €/vuosi vuodesta 2026 lähtien. Tavoitetaso on ylittynyt. Kiinteistöveroselvityksellä on saavutettu toistaiseksi 3 407 000 € lisäverotuloa/vuosi.
- Henkilöstösäästötavoite 849 000 € viiden vuoden aikana. Pysyvä henkilöstömenosäästö 216 000 € vuodesta 2026 lähtien. Henkilöstömenosäästöissä on huomioitu Take-ohjelmassa suunnitellut poistettavat vakanssit. Uusia tulostavoitteiden toteuttamiseksi tarvittavia lisävakansseja ei ole huomioitu.
- Rakennusvalvonnan ja kaupunkitekniikan keskuksen asiakaspalvelupisteiden yhdistäminen 200 000 €. Yhdistäminen toteutetaan kaupunkilaisten talon valmistuttua.
- Säästövapaiden purku viiden vuoden aikana yhteensä 141 000 €.
- Ympäristöterveydenhuollon toimintamenojen säästöt viiden vuoden aikana yhteensä 113 000 €.
- Säästöt matkakustannuksista viiden vuoden aikana yhteensä 32 000 €.
- Rakennusvalvonnan lupamaksujen tasoa (yksikköhinta) korotetaan 5 prosentilla (250 000 €) vuosina 2023 ja 2025 ja määrärahoja lisätään prosessien uudistamista ja henkilöstökuluja varten.

Tuloskortti

Tuloskortissa seurattavia ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 1993 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä, kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Neljän uuden luonnonsuojelualueen perustamiseen liittyvät luontoarvojen selvitykset on tehty. Uudet perustettavaksi ehdotettavat alueet ovat Teirinsuo-Vitmossen, Mätäjärvi, Tremanskärren laajennus ja Hynkälampi. Luontoviisas Espoo -tiekartta on valmistunut ja se on parhaillaan kaupunginhallituksen käsittelyssä.

Ympäristöterveyden osalta tuloskortissa seurataan elintarvike-, terveysuojelu- sekä tupakkavalvonnan suunnitelmallisten tarkastusten toteumaa. Tavoitteena on saada molemmilta tehtäväalueilta suoritettua vähintään 80 % vuodelle 2024 tehtäväksi allokoituista suunnitelmallisista tarkastuksista. Tarkastusten toteuma on elintarvikevalvonnan osalta 76 % ja terveysuojeluvalvonnan osalta 90 %.

Rakennusvalvonnan osalta tuloskortissa seurataan myönnettyjen rakentamisen lupien käsittelyaikaa. Myönnettyjen lupien määrä on pienentynyt. Uudisrakentamisen lupakäsittelyaika on parantunut omakotitalojen osalta ollen lähellä tavoitetasoa, mutta erityisesti kerrostalolupien osalta lupakäsittelyaika on heikentynyt huomattavasti. Suhdannelanteen johdosta asuinkerrostalorakentajat eivät aktiivisesti edistä lupajärjestelmässä olevia hankkeitaan, mikä tulee jatkossakin heikentämään tavoitteeseen pääsemistä. Rakentamisen lupakäsittelyä uudistetaan määritettyjen tavoitteiden ja kehittämistarpeiden mukaisesti suunnitelmallisesti ja määrätietoisesti. Uudistamisessa parannetaan asiakaskokemusta kokonaisvaltaisesti; mukaan lukien lupakäsittelyn läpinäkyvyys, ennakoitavuus, vastuullisuus, oikea-aikaisuus ja tarkoituksenmukainen tarkkuus. Kehittämistoimien odotetaan parantavan myös lupakäsittelyaikaa, joskin uusi rakentamislaki kuormittaa resursseja merkittävästi seuraavan 1,5 vuoden aikana.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tuloskortti on liitteenä

Palvelutuotteet

	OVK3 Tammi- Lokakuu	OVK3 Ennuste 2024	Käyttös. 2024	Ed. vuosi 2023
Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta	962	1 300	1 600	1 294
Ympäristönsuojelu				
Viranomaispäätökset ja rekisteröinnit	142	185	185	185
Kannanotot, lausunnot ja tarkastukset	1 542	2 045	2 045	2 045
Ympäristövaikuttaminen	309	479	528	479
Villa Elfvikin kävijämäärä	23 719	27 000	30 000	32 869
Ympäristöterveys				

Ympäristöterveydenhuollon tarkastukset	1 354	1 421	1 421	1 432
Eläinlääkintähuollon valvontatehtävät	654	700	500	616
Eläinlääkintähuollon potilaat	4 058	4 200	3 900	4 046
Löytöeläimet	211	228	228	256

Ympäristönsuojelun osalta ympäristövaikuttaminen -palvelutuote ja Villa Elfvikin kävijämäärä jäivät hieman tavoitteesta.

Ympäristöterveydenhuollon osalta eläinlääkintähuollon valvontasuoritteet sekä potilasmäärä tulevat hieman ylittämään käyttösuunnitelmassa arvioidun määrän. Ympäristöterveydenhuollon muiden palvelutuotteiden ennakoitaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisena. Rakentamisen luvat ja viranomaisvalvonta -palvelutuotteen ennakoitaan jäävän tavoitteesta pienentyneen lupahakemusmäärän johdosta.

Käyttötalouden toteutuminen

	OVK3 Tammi- lokakuu	OVK3 Ennuste 2024	Käyttösuun. 2024
Toimintatuotot yht.	5 189	6 800	7 323
Ympäristönsuojelu	29	100	100
Ympäristöterveys	1 108	1 500	1 150
Rakennusvalvonta	4 052	5 200	6 073
Toimintamenot yht.	9 148	11 317	11 507
Ympäristönsuojelu	1 730	2 181	2 248
Henkilöstökulut	1 474	1 831	1 750
Ulkoiset ostot	256	350	498
Ympäristöterveys	1 995	2 428	2 423
Henkilöstökulut	1 715	2 095	2 093
Ulkoiset ostot	279	333	330
Rakennusvalvonta	2 586	3 104	3 204
Henkilöstökulut	2 470	2 966	3 084
Ulkoiset ostot	117	138	120
Tukipalvelut	2 836	3 604	3 632
Henkilöstökulut	1 007	1 366	1 394
Ulkoiset ostot	327	405	405
Sisäiset kulut	1 502	1 833	1 833

Toimintakate	- 3 958	-4 517	-4 184
--------------	---------	--------	--------

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimintamenojen arvioidaan alittavan käyttösuunnitelman 190 tuhannella eurolla. Ulkoisten ostojen arvioidaan päätyvän 1,2 miljoonaan euroon, joka on 127 tuhatta euroa alle käyttösuunnitelman. Henkilöstökustannusten osuus toimintamenojen alituksesta on 63 tuhatta euroa. Henkilöstökustannuksiin luettavan eläkemenoperusteisen tasausmaksun arvioidaan alittuvan 35 tuhannella eurolla.

Toimintatuottojen arvioidaan alittavan käyttösuunnitelman 523 tuhannella eurolla. Ympäristöterveyden tuottojen arvioidaan ylittävän käyttösuunnitelman 350 tuhannella eurolla. Suhdannelanteesta johtuen rakennusvalvonnan lupamaksutuottojen arvioidaan alittavan käyttösuunnitelman 873 tuhannella eurolla.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-lokakuulta 2024 on oheismateriaalina.

Henkilöstö

Henkilötyövuodet k.a.	Tammi-loka	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	31,0	28,6	8,5 %
Ympäristöterveydenhuolto	34,4	33,3	3,3 %
Rakennusvalvonta	43,7	45,4	-3,7 %
Tukipalvelut	17,3	17,7	-2,4 %
Yhteensä	126,4	125,0	1,2 %

Kuukausipalkka k.a.	Tammi-loka	Käyttösuunnitelma	
Ympäristönsuojelu	3 734	3 959	-5,7 %
Ympäristöterveydenhuolto	4 132	4 060	1,8 %
Rakennusvalvonta	4 349	4 387	-0,9 %
Tukipalvelut	3 723	3 702	0,6 %
Yhteensä	4 048	4 105	-1,4 %

Lokakuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet ylittävät käyttösuunnitelman 1,2 %, mutta samaan aikaan keskimääräinen palkka on ollut 1,4 % käyttösuunnitelmassa arvioitua pienempi. Harjoittelijoiden ja kesätyöntekijöiden osuus on tällä ajanjaksolla vuoden keskiarvoa korkeampi. Toteuman laskentamenetelmä yliarvioi henkilötyövuosia ja aliarvioi keskipalkkaa. Kokonaisuutena henkilöstökustannukset toteutuvat käyttösuunnitelman mukaisina.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/69

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 136

14.11.2024

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Tulosyksikon tavoitteet raportti OVK3 2024
- 2 yrk_ovk3_24 kirjanpidon yhteenveto

Oheismateriaali

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 137

§ 137

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille delegoiman toimivallan tarkistaminen 1.1.2025 alkaen

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiihonen Erja
Kangaspunta Elsa
Falck Sofia
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyy tarkistetut toimivaltuuksien delegoinnit viranhaltijoille liitteen mukaisesti. Tarkistetut toimivaltuudet tulevat voimaan 1.1.2025.

Ennen 1.1.2025 voimassa olleen delegointiliitteen rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksia sovelletaan niin kauan kuin ennen 1.1.2025 vireille tulleiden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten asioiden käsittely on kesken.

Ympäristöjohtaja päättää ennen 1.1.2025 myönnettyjen ympäristölupien tarkkailusuunnitelmien muutoksista, jos ympäristölupa-asiaa ei ole tarpeen tuoda muilta osin lautakunnan käsiteltäväksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oikeuttaa ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen päivittämään liitteeseen nimikkeiden ja säädösten pykälänumerointien muutokset sekä tekemään muut mahdolliset teknisluonteiset korjaukset.

Käsittely

Puheenjohtaja Johanna Karimäki teki Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavanlaisen esityksen "Esitän, että asia jätetään pöydälle."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu esitys asian jättämisestä pöydälle. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen esityksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle.

Selostus**Toimivaltuuksien tarkistamisen tausta**

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan 18.1.2024 hyväksymää delegointiliitettä on tarpeen päivittää 1.1.2025 voimaan tulevan [rakentamislain 751/2023](#) vuoksi. Samaan aikaan voimaan tulevalla lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023) osa maankäyttö- ja rakennuslain pykälistä on kumottu ja vastaavista asioista on säädetty rakentamislaisissa. Myös maankäyttö- ja rakennuslain (jäljempänä MRL) nimike on muutettu alueidenkäyttölaiksi. Rakentamislakiin on esitetty korjauksia ja ne ovat parhaillaan eduskunnan käsiteltävänä. Myös näiden korjausten on tarkoitus tulla voimaan 1.1.2025. [Hallituksen esitys 101/2024 vp](#) Myös korjaukset on huomioitu päivitettävässä delegointiliitteessä.

Kaupungin hallintosääntö on päivitettävänä muun muassa rakentamislain vuoksi. Hallintosäännöstä on esitetty poistettavaksi ne viranhaltijoille siirretyt toimivaltuudet, jotka on laissa annettu rakennusvalvontaviranomaiselle. Rakennusvalvontaviranomaisena toimiva ympäristö- ja rakennuslautakunta siirtää itse toimivaltansa tarvittavilta osin viranhaltijoille. Vuoden alusta voimaan tulevassa hallintosäännössä on huomioitu ne toimivaltuudet, mitkä on lainsäädännössä annettu kunnalle. Näitä toimivaltuuksia ympäristö- ja rakennuslautakunta voi siirtää alaiselleen viranhaltijalle kuntalain 91 §:n ja hallintosäännön I osan 4. luvun 21 §:ssä annetun valtuutuksen nojalla hallintopakkoa lukuun ottamatta.

Näitä kunnalle kuuluvia asioita, mitkä on esitetty hallintosäännössä ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi, ovat erillinen sijoittamislupa suunnittelutarvealueita ja puhtaan siirtymän hankkeita lukuun ottamatta, rakennuksen purkamislupa (rakentamislakiin ehdotettu muutosta, että rakennusvalvontaviranomainen myöntäisi purkamisluvan suoraan lain nojalla), vähäinen poikkeaminen rakentamisluvan ja loppukatselmuksen yhteydessä, poikkeaminen alueidenkäyttölain 81 §:n 2 momentissa tarkoitetuista rakennuskielloista.

Rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen voimassa olleita maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. (Rakentamislain (jäljempänä RakL) 194 §). Tämä on huomioitava vastaavasti myös delegointien osalta.

Oheismateriaalina oleviin rinnakkaisteksteihin on kirjattu lihavoituina muutokset lautakunnan 18.1.2024 tarkistamaan delegointiliitteeseen.

Kokonaan lihavoitu kohta tarkoittaa sitä, että toimivaltaa ei ole aiemmin ollut lautakunnan päivittämässä delegointiliitteessä. Tyhjä kohta osoittaa, että kohta on poistettu päivitettävästä liitteestä.

Oheismateriaalin vasemmassa sarakkeessa rakennusvalvonnan viranhaltijoiden kohdalla neljä ensimmäistä kohtaa on poimittu voimassa olevasta Espoon kaupungin hallintosäännöstä. Nämä kohdat on ehdotettu poistettavaksi vuoden alusta voimaan tulevasta hallintosäännöstä ja tarkoitus on, että lautakunta delegoi nämä toimivaltuudet viranhaltijalle. Näihin kohtiin ei esitetä pieniä täsmennyksiä lukuun ottamatta muutoksia. Neljännen kohdan jälkeen numerointi alkaa vasemmassa sarakkeessa alusta tällä hetkellä voimassa olevan delegointiliitteen järjestyksen mukaisesti. Oikeassa sarakkeessa on huomioitu vastaava kohta rakentamislain mukaiseksi päivitettyinä, mutta numerointi poikkeaa nykyisestä numeroinnista. Järjestys liitteessä on muutettu uuden rakentamislain pykäläjärjestyksen mukaiseksi.

Keskeisimmät muutokset rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuuksiin

Delegointiliitteen selkeyttäminen

Rakennusvalvonnan viranhaltijoiden toimivaltuudet säilyvät pääosin ennallaan. Tekstejä on tarkistettu rakentamislain mukaiseksi. Delegointiliitettä selkeytetään poistamalla liitteestä sellaiset pykäläviittaukset, jotka ovat lupa-asiaan liitännäisiä eli joista päätetään luvan yhteydessä suoraan lain nojalla. Selkeyden vuoksi näistä lupa-asioihin liitännäisistä toimivaltuuksista lisätään erillinen maininta delegointiliitteen loppuun (kohta 27).

Toimivallan delegointi säilyy näiden asioiden osalta nykyisen kaltaisena. Tämä tarkoittaa, että toimivalta säilyy lautakunnalla silloin, kun se päättää asiasta lupakäsittelyn yhteydessä. Jos rakentamislain on annettu toimivalta päättää asiasta myös aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana, viranhaltija päättää asiasta, vaikka lautakunta olisi päättänyt luvasta.

Tällaisia edellä tarkoitettuja asioita ovat laadunvarmistuspalvelu- ja edellyttäminen (RakL 111 §, MRL 121 a §), viranomaiskatselmuksen ja viranomaistarkastuksen määrääminen (RakL 112 ja 113 §, MRL 150 ja 150 a §) asiantuntijatarkastuksen salliminen (RakL 114 §, MRL 150 b §) ja erityismenettelyn edellyttäminen (RakL 116 §, MRL 150 d §). Myöskään vastaavantyyppisiä muitakaan rakentamislain säännöksiä ei ole kirjoitettu delegointiliitteeseen, kuten lupamääräysten antamista (RakL 76 §, MRL 141 §), erityisalojen työnjohtajista määräämistä (RakL 97 §, MRL 122 a §), määräystä rakennuksen paikan merkitsemisestä (RakL 107 §, MRL 149 b §) ja määräystä aloituskokouksesta (RakL 110 §, MRL 121 §).

Delegointiliitteessä ei enää erikseen mainita myöskään sitä, että rakennusvalvonnan viranhaltija voi antaa suostumuksen suunnitelmasta poikkeamiseen rakennustyön aikana, koska tämä toimivaltuus on jo suoraan lain nojalla rakennustarkastajalla tai muulla kunnan määräämällä rakennustarkastajan tehtäviä hoitavalla viranhaltijalla.

Delegointiliitteeseen on selvytyden vuoksi tehty joihinkin toimivaltuuksiin lisäys ”toimivaltaansa kuuluvan luvan osalta” tai ”ellei asiasta päätetä rakentamisluvassa” osoittamaan sitä, että toimivaltaa ei ole poistettu lautakunnalta silloin, kun rakentamisluvan käsittely kuuluu sen toimivaltaan.

Delegointiliitteestä on poistettu viittaukset maankäyttö- ja rakennusasetuksen kumottuihin 54 ja 78 §:ään. Samoin on poistettu kohta liittyen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 83 §:ään (rakennustyön haittojen välttäminen), joka on tarkoitus kumota valtioneuvoston asetuksella vuoden alusta lähtien laista puuttuvan valtuutussäännöksen vuoksi.

Rakentamislupa

Rakentamislaki uudistaa voimaan tullessaan sekä rakentamisen lupajärjestelmää että rakentamisen lupaprosessia. Uuden rakentamislain myötä lupajärjestelmä uudistuu siten, että rakennuslupa ja toimenpidelupa korvautuvat yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla (RakL 42 §). Luvan nimi muuttuu rakentamisluvaksi, sillä lupa käsittää rakennusten lisäksi myös muita, kuin rakennuksiksi mielletäviä rakennuskohteita. Toimenpideluvan ja rakentamisluvan yhdistyminen yhdeksi lupamuodoksi ei muuta nykyisiä viranhaltijoiden toimivaltuuksia.

Rakentamislaisissa rakentamisen lupakynnystä nostetaan nykyisestä. Jatkossa laissa luetaan sellaiset rakentamiskohteet, jotka tarvitsevat aina rakentamisluvan (RakL 42 §:n 1 momentti). Näitä ovat muun muassa asuinrakennukset, kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä olevat rakennukset sekä kooltaan vähintään 50 neliometriä olevat katokset. Muiden kuin 1 momentissa mainittujen rakentamishankkeiden osalta luvanvaraisuutta harkitaan 2 ja 3 momentin mukaisesti. Toimivallan jako ympäristö- ja rakennuslautakunnan ja rakennusvalvonnan viranhaltijoiden välillä säilyy ennallaan.

Delegointiliitteestä on poistettu maininta tilapäisistä rakennuksista. Uuden lain myötä rakennusten erottelu tilapäiseen ja määräaikaiseen rakentamiseen poistuu, ja jatkossa käytössä on enää väliaikainen rakennus (RakL 10 §). Väliaikaisen rakennuksen rakentamista koskeva harkinta noudattaa pitkälti tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa harkintaa (MRL 176 §). Delegointiliitteen 2 kohdan rakentamislupaa koskeva toimivalta kattaa myös väliaikaiset rakennukset.

Rakennuksen rakentamiseen verrattavan korjaus- ja muutostyön luvanvaraisuus säilyy rakentamislaisissa nykyisen kaltaisena. Niin ikään rakentamisen laajentamisen tai sen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämisen luvanvaraisuus säilyy ennallaan. Muiden korjaus- ja muutostöiden luvanvaraisuus määräytyy joustavien ja osin tulkintavaraa sisältävien kriteerien perusteella sekä toisaalta rakentamislain 42 §:n 3 momentin loppuun lisätyn, aina rakentamislupaa edellyttävän listauksen perusteella. Delegointipäätöksellä ei muuteta viranhaltijoille delegeoitavaa toimivaltaa myöskään tältä osin.

Myös rakentamislaisissa rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta (RakL 43 §). Maankäyttö- ja rakentamislakiin verrattuna uutta on, että luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Päivitettävänä olevassa hallintosäännössä toimivalta erillisen sijoittamisluvan osalta on esitetty jaettavaksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan sekä kaupunkisuunnittelujohtajan kesken. Hallintosäännön mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunta päättäisi erillisestä sijoittamisluvasta suunnittelutarvealueita ja puhtaan siirtymän hankkeita lukuun ottamatta. Toimivalta olisi poissuljettujen tilanteiden osalta kaupunkisuunnittelujohtajalla. Puhtaan siirtymän teollisuuden sijoittamislupaa on esitetty lisättäväksi rakentamislakiin ja tämä on huomioitu jo ennakkoon hallintosäännön päivityksessä. Erillisen sijoittamisluvan myöntämisen jälkeen toteuttamisen edellytykset ratkaisee aina rakennusvalvontaviranomainen riippumatta siitä, mikä taho on myöntänyt erillisen sijoittamisluvan. Toimivalta kuuluu joko ympäristö- ja rakennuslautakunnalle tai viranhaltijalle sen mukaisesti, kummalleko rakentamisluvan myöntäminen kuuluu. Tästä ei ole otettu erillistä mainintaa delegointiliitteeseen.

Toimivaltuuksien lisäykset ja täsmennykset

Delegointiliitteeseen on lisätty uusina kohtina rakentamislain 69 § (erityissuunnitelman toimittaminen), 106 § (naapurin alueen käyttäminen) ja 141 § (rakennuksen kunnossapidon laiminlyönti).

Rakentamislain 69 §:ää on ehdotettu muutettavaksi niin, että rakennusvalvontaviranomainen voi perustellusta syystä määrätä rakentamisluvassa, aloituskokouksessa tai rakennustyön aikana laadittavaksi ja toimitettavaksi rakentamishankkeen laadun tai laajuuden vuoksi välttämättömät erityissuunnitelmat. Vastaava säännös on ollut jo maankäyttö- ja rakennuslain 134 a §:ssä. Tätä toimivaltuutta ei ole tarpeen erikseen siirtää viranhaltijalle, koska viranhaltija voi antaa määräyksen yleisen toimivaltakohdan 27 perusteella silloin, kun luvan myöntäminen kuuluu sen toimivaltaan tai määräys on tarpeen antaa aloituskokouksen perusteella tai rakennustyön aikana. Epäselvyyksien välttämiseksi

delegoinneissa on kuitenkin huomioitu, että rakennusvalvonnan viranhaltija voi vaatia erityissuunnitelmaa täydennettäväksi. Lakiin esitettävän korjauksen mukaan rakennusvalvonta voi perustellusta syystä vaatia toimitettua erityissuunnitelmaa täydennettäväksi.

Rakennusvalvontaviranomainen voi rakentamislain 106 §:n nojalla antaa hakemuksesta luvan naapurin alueen käyttämiseen hakijalle välttämättömän rakennustyön tai muun rakentamiseen liittyvän toimenpiteen tekemiseksi, jollei tästä aiheudu naapurille muuta kuin tilapäistä ja vähäistä haittaa tai häiriötä. Jos lupaa naapurin alueen käyttämiseen ei myönnetä rakentamisluvan yhteydessä, voisi rakennusvalvonnan viranhaltija myöntää luvan erikseen esimerkiksi silloin, kun sitä on haettu rakentamisluvan myöntämisen jälkeen.

Rakentamislain 141 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen tai sen osan korjattavaksi tai rakennuksen ympäristön siistittäväksi, jos rakennuksen omistaja laiminlyö kunnossapitovelvollisuutensa. Jos rakennuksesta tai sen osasta on ilmeistä vaaraa terveellisyydelle tai turvallisuudelle, rakennusvalvontaviranomaisen on kiellettävä rakennuksen tai sen osan käyttäminen tai määrättävä rakennus tai sen osa purettavaksi. Pykälän toisen momentin mukaan ennen korjauskehotuksen antamista rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen omistajan esittämään rakennusta koskevan kuntotutkimuksen terveellisyyden tai turvallisuuden johdosta ilmeisen välttämättömien korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi.

Esitetyn toimivaltasiirron mukaan rakennusvalvonnan viranhaltija voisi määrätä esittämään kuntotutkimuksen korjaustoimenpiteiden selvittämiseksi ennen kuin antaisi korjauskehotuksen. Jos kehotusta ei noudateta, ympäristö- ja rakennuslautakunta antaisi varsinaisen määräyksen asiassa.

Delegointiliitteen kohdassa 7 on huomioitu rakentamislain 59 §:ään ehdotettu lisäys, jonka mukaan vähäisestä poikkeamisesta voi päättää myös loppukatselmuksen yhteydessä. Tämä toimivaltuus kuuluisi viranhaltijalle, koska viranhaltija toimittaa loppukatselmuksen.

Rakentamislilla uudistetaan suunnittelijoiden ja työnjohtajien kelpoisuuden toteamista, mikä edellyttää myös päivitystä delegointiliitteeseen. Rakennusvalvontaviranomaisen on tarkistettava, että sille ilmoitetulla suunnittelijalla tai työnjohtajalla on ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen antama todistus pätevyydestä kyseiseen tehtävään. Vaativassa, erittäin vaativassa ja poikkeuksellisen vaativassa tehtävässä rakennusvalvontaviranomainen voi lisäksi ottaa huomioon hankkeen erityispiirteet arvioidessaan suunnittelijan tai työnjohtajan kelpoisuutta tehtävään. Kelpoisuuden arvioinnin lisäksi rakennusvalvontaviranomaisen on otettava huomioon suunnittelijan tai

työnjohtajan resurssien riittävyys sekä mahdollinen aiemmissä tehtävissä osoitettu kyvyttömyys tehtävän hoitamiseen. Vaikka kelpoisuuden edellytykset täyttyisivät, rakennusvalvontaviranomainen ei voisi hyväksyä suunnittelijaa tai työnjohtajaa, jos resurssien riittävyyden ja edellä tarkoitettu kykyjen arviointi osoittaa, ettei hän tosiasiallisesti tehtävästä suoriudu.

Rakennustyön keskeyttämistä koskevassa kohdassa 21 on huomioitu myös rakentamislain 108 §, jonka perusteella rakennustyö voidaan keskeyttää, jos rakentamishankkeessa ei ole enää työnjohtajaa tai tämä ei täytä säädettyjä vaatimuksia.

Lakimiehen ja rakennuslakimiehen nimikkeet on päivitetty uusien nimikkeiden mukaiseksi. Heidän toimivaltuuksiinsa kuuluvaa kiinteistöjen yhteisjärjestelyä koskevaa kohtaa on selvyyden vuoksi täsmennetty sulkemalla toimivallan ulkopuolelle alueidenkäyttölain 103 k §:ssä tarkoitettut hulevesien yhteisjärjestelyt. Niiden osalta noudatetaan myös rakentamislain 135 §:n mukaista menettelyä, mutta toimivalta jäisi ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Ympäristöjohtajan toimivaltuuksien muutos

Ympäristöjohtajan toimivaltuuksia esitetään tarkistettavaksi niin, että poistetaan kohta 1, jonka mukaan ympäristöjohtaja päättää seuranta- ja tarkkailua koskevan suunnitelman hyväksymisestä. Samalla seuraavien kohtien numerointi muuttuu. Ympäristönsuojelulain 64 §:n mukaan ympäristöluvassa voidaan määrätä, että toiminnanharjoittajan on esitettävä 62 §:n mukaisen seurannan ja tarkkailun tai 63 §:n mukaisen yhteistarkkailun järjestämisestä erillinen suunnitelma lupaviranomaisen, valvontaviranomaisen tai kalatalousviranomaisen hyväksyttäväksi. Lain 65 §:n mukaan lupaviranomainen tai 64 §:n mukaisen suunnitelman hyväksynyt viranomainen voi tarvittaessa muuttaa antamiaan tarkkailumääräyksiä tai hyväksymäänsä suunnitelmaa luvan tai suunnitelman voimassaolosta huolimatta. Lain 192 §:n mukaan viranhaltijan tekemään päätökseen haetaan ensin oikaisua lautakunnalta.

Tarkoituksena on, että ympäristöluvassa määrättäisiin, kenelle viranhaltijalle suunnitelma on esitettävä hyväksyttäväksi silloin, kun sitä ei hyväksytä lupakäsittelyn yhteydessä. Delegoinnin poistaminen vastaisi paremmin lainsäätäjän tarkoitusta ja asiaan liittyviä menettelysäännöksiä. Kaikissa aiemmin myönnettyissä luvissa ei välttämättä ole tällaista määräystä annettu ja luvasta erilliset suunnitelmat sekä niiden mahdolliset muutokset on hyväksytty delegointipäätöksen nojalla. Jotta näitä suunnitelmia ei olisi tarpeen tuoda lautakunnan käsiteltäväksi vähäisten muutosten vuoksi toimivallan poistamisen jälkeen, lautakunnalle esitetään, että ennen 1.1.2025 myönnettyjen lupien osalta ympäristöjohtaja päättäisi edelleen tarkkailusuunnitelman muutoksesta. Jos lupaa olisi tarpeen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/69

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 137

14.11.2024

käsitellä muilta osin lautakunnassa, lautakunta päättäisi samalla myös tarkkailusuunnitelman muutoksesta.

Päätöshistoria

Liitteet

3 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegeoima toimivalta_1.1.2025

Oheismateriaali

- Delegointien tarkistaminen 1.1.2025, rinnakkaistekstit, ympäristö- ja rakennuslautakunta

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/69

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 138

14.11.2024

Asianumero 2609/10.00.02/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 138

§ 138

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Dalkulla, Perusmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

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

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014, SVPL) 28 luvussa.

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

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

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitetusta sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

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

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

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

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

Lainvalmisteluaineisto

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

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

yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

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

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

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

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

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

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

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

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla

tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 82. (Perusmäen) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta.

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva vuonna 2013 rakennettu tukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päätynyt 31.3.2023. Hakija ei yrityksistään huolimatta ole päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehtoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Osana menettelyä hakija on myös kartoittanut muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Hakijan näkemyksen mukaan sijoittamista ei voida muutoin kuin haetulla tavalla järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

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

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö-, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-445-1-101 sijaitsee 15.11.2021 hyväksytyllä ja 13.3.2024 voimaan tulleella Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitetulla A3 -alueella (Asuntovaltainen alue). Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena.

Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kiinteistölle on annettu poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu (2011-907) 2.7.2012. Matkapuhelintukiaseman (36 metrin korkeisen antennipylvään sekä noin 1,4 m²:n suuruisen laitekaapin) rakentamiselle on annettu toimenpidelupa (49-2013-52) 4.2.2013.

Sijoittamissuunnitelma

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

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla sijoitettavasta jo olemassa olevasta matkaviestintukiasemasta ja laitesuojasta. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 2 m². Sijoittamissuunnitelmassa on esitetty varaus uudelle laitesuojalle, jonka tarkoituksena on korvata olemassa oleva laitesuoja. Uuden laitesuoja ala on n. 9 – 12 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-445-1-101 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antennieja ja laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-445-1-101 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikkö toteaa, että kiinteistöä 49-445-1-101 koskeva Espoon kaupungin ja Telia Finland Oyj:n välinen 4.4.2018 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 31.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-445-1-101 Telia Finland Oyj:lle matkaviestintukiaseman sijoituspaikkaa varten. Noin vuodesta 2019 alkaen Telia Finland Oyj:n sijasta Telia Company Ab:n osittain omistama Telia Towers Finland Oy vuokrannut Espoon kaupungilta maa-alueita matkapuhelintukiasematoimintaa varten.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 19.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-445-1-

101, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:n edustaja ilmoitti maanvuokrasopimusneuvotteluissa, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lla tai Telia Finland Oyj:lla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-445-1-101.

Tonttiyksikön näkemys on, ettei kyseessä olevassa kohteessa ole edellytyksiä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaisen sijoitusluvan myöntämiselle. Kyseistä lakia ei voida toisin sanoen soveltaa kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sille halutaan toteuttaa matkaviestintukiasema.

Tonttiyksikkö viittaa muistutuksessaan SVPL 234 §:n mukaisiin sijoittamisen edellytyksiin, joissa todetaan muun muassa, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Tonttiyksikkö toteaa, että alue, jonne matkaviestintukiasema on sijoitettu, on yleiskaavassa osoitettu PY-alueeksi (julkisten palveluiden ja hallinnon alue). Kyseisen kohteen yleiskaavamerkintä ei tonttiyksikön näkemyksen mukaan mahdollista matkaviestintukiaseman sijoittamista alueelle ja vaikeuttaa siten yleiskaavan toteutumista.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan. Telia Finland Oyj:n edellisessä 4.4.2018 allekirjoitetussa kiinteistön 49-445-1-101 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Finland Oyj:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 36 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 2880 euroa vuodessa.

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

Muistutus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine muistutukseen

Hakija on antanut vastineen maanomistajan muistutukseen.

Maanomistaja on esittänyt muistutuksessaan väitteen siitä, että suunniteltu hanke on kaavan vastainen sen sijaitessa yleiskaavan PY-alueella (julkisten palveluiden ja hallinnon alueella), eivätkä SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset siten täyty. Hakija toteaa tältä osin, että kyseessä olevalle hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2011 aikana (poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu 2011-907, 2.7.2011). Poikkeamaluvasa on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, eikä kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Hakija toteaa edelleen, että yleisesti ottaen kaava-alueilla tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratason ovat hyvin rajalliset. Käytännössä hakijan on vuokraoikeuden saadakseen aikaisemmissa vastaavissa kohteissa tullut hyväksyä vuokranantajan yksipuolisesti määrittämä vuokrataso. Aikaisemmissa kohteissa mahdollisesti annettu hyväksyntä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että hakija olisi velvoitettu hyväksymään vastaavan hinnoitteluperiaatteen myös puheena olevassa kohteessa. Telia tarkastelee kutakin kohdetta kaupallisesti erikseen ja arviointiin voivat vaikuttaa lukuisat eri taustasyöt.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m² tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokiolla 138,23 euroa.

Koska vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella, ei sopimukseen vuokrasopimuksen jatkamisesta ole päästy ja Telia on kääntynyt asiassa rakennusvalvontaviranomaisen puoleen SVPL:n mukaisen sijoitusluvan hakemiseksi. Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön maanvuokrasopimuksen sopimusehdoilla.

Maanvuokrasopimuksella kaupunki voisi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkittävä asia, sillä moni tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä. Kyseessä olevan kiinteistön 49-445-1-101 tapauksessa tukiasema sijaitsee urheilukentän välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistöä 49-445-1-101 koskevassa Telian ja kaupungin välisessä 31.3.2023 päättyneessä maanvuokrasopimuksessa on mm. sovittu, että tukiasemalle vuokrattu alue tulee pitää siistinä ja hyvässä kunnossa, tukiaseman yhteyteen rakennetun laitetilan töhryt tulee poistaa pikaisesti sekä vuokralainen on velvollinen kunnossapitämään kustannuksellaan vuokra-alueelle johtavan huoltoyhteyden ja että vuokralainen on tietoinen, että samaa kulkuyhteyttä käytetään osittain myös urheilukentälle kulkemiseen. Kaupungin tekemissä uusissa tukiasema-alueita koskevissa maanvuokrasopimuksissa on mm. sovittu, että vuokralaisen tulee vastata harjoittamansa tukiasematoiminnan kokonaisvaltaisesta turvallisuudesta myös mahdollisten kolmansien osapuolten varalta.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin. Tällöin Tonttiyksikön tulkinnan mukaan valvontavastuu alueesta siirtyy Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle.

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

Alue, jolle matkaviestintukiasema on sijoitettu, on 13.3.2024 voimaan tulleessa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitettu A3 - alueeksi (Asuntovaltainen alue). Mikäli tukiasema-alueelle halutaan asemakaavoittamalla kehittää asuntorakentamista, vaikeuttaa mahdollinen sijoittamisoikeus merkittävästi alueen edellä mainittua kehittämistä sen potentiaaliseen parhaaseen käyttöön.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaista maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen

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

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

Tonttiyksikkö korostaa, että SVPL ei velvoita rakennusvalvontaviranomaista myöntämään sijoittamisoikeutta. Sen sijaan SVPL 233 §:n mukaan ”kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman”. Tonttiyksikkö katsoo lisäksi, että asiassa ei ole käsillä säännöksen perusteluissa tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen.

Sijoituslupahakemuksessa on tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

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

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan vastineessa esitettyihin seikkoihin.

Hakija toteaa vastineessaan, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Hakijan mukaan sinällään pitää toki paikkansa, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus on osa maamme voimassa olevaa lainsäädäntöä, erityislakiin perustuva vahva oikeus, joka korvaa osapuolten välisen sopimuksen (kuten esimerkiksi maanvuokrasopimuksen). Tällöin siis sijoittamisoikeuden osalta sovelletaan SVPL 28 luvun säännöksiä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen tai sijoittamissopimuksen ehtojen sijasta.

Hakija korostaa, että käsitellessään sijoittamislupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaisen tulee tehdä päätöksensä asiassa objektiivisesti ja soveltuvaan lakiin perustuen. Se seikka, että sijoittamisoikeuden myöntämisen jälkeen kaupungilla ei ole enää oikeutta vaikuttaa alueen käyttöön sopimusehdoilla, ei ole asianmukainen eikä lain mukainen peruste jättää sijoittamisoikeus myöntämättä Telialle.

Hakija katsoo lisäksi, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nyky sijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia. Kaupunki viittaa 13.3.2024 voimaan tulleeseen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan, jossa alue on osoitettu A3 - alueeksi (asuntovaltainen alue). Hakija toteaa, että vaikka yleiskaava on saanut lainvoiman, se käytännössä ”jalkautuu” myöhemmin tarkemmin asemakaavaan, joka ei ole tällä hetkellä vireillä. Telian näkemyksen mukaan olisi kohtuutonta evätä sen hakema kriittisten viestintäverkko-yhteyksien jatkuvuutta turvaava sijoitusoikeus ja vaatia Telia purkamaan nykyinen tukiasema ilman minkäänlaista varmuutta tai tarkempaa selvitystä siitä, että sijoitus tosiasiallisesti vaikeuttaisi tulevaa kaavoitusta/rakentamista. Maanomistajan vastineessa ei ole esitetty minkäänlaista tarkempaa analyysiä kyseisestä rajoittavasta vaikutuksesta, eikä ko. huomioiden perusteella siten Telian näkemyksen mukaan voida evätä haettua sijoittamisoikeutta. Kyseinen epäävä päätös voisi aiheuttaa merkittävän riskin alueen viestintäliikenteen jatkuvuudelle. Telia huomauttaa lisäksi, että SVPL 235§:n perusteella rakennusvalvontaviranomaisella on myöhemmin oikeus poistaa tai muuttaa sijoitusoikeutta, mikäli sijoittamisoikeus vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla

rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoittamisoikeutta, on virheellinen. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus osaltaan turvaa näiden tavoitteiden toteutumista. Hakija viittaa SVPL 28 luvun 229 §:ään, jonka mukaan ”teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle” pykälässä listattua yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevaa infrastruktuuria. Sijoittamisen edellytykset on puolestaan määritelty SVPL 234 §:ssä. Jos SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma.

Hakija huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013 vp) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla ”poikkeavat olosuhteet”, jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää.

Hakija pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä ”lisäkriteristöä” sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen ”poikkeustapaus”. Sen sijaan hakija pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja hakija onkin ennen sijoittamislupamenettelyn käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on hakija hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, hakija toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin. Lisäksi hakija painottaa, että rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu sen arviointi, mistä syystä sopimukseen ei ole päästy tai esimerkiksi sen arviointi, mikä olisi kyseisen kohteen osalta asianmukainen vuokrataso. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee päätöksenteossaan arvioida vain SVPL 234 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten täyttymistä.

Hakija toteaa lopuksi, että rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemiseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

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

Hallituksen esityksessä (HE 221/2013 vp) todetaan useampaan kertaan, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino. Pääsääntö on lainsäädäntöaineiston mukaan aina ollut ja tulee lain voimaantulonkin jälkeen olemaan asiasta sopiminen maanomistajan ja teleoperaattorin välillä. Pakkosijoittamisen on tarkoitus tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa.

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

Hallituksen esityksessä mainittu esimerkkitilanne ei kuvasta nyt käsiteltävänä olevaa tilannetta. Tässä asiassa Espoon kaupunki maanomistajana on ollut valmis solmimaan uuden maanvuokrasopimuksen Telia Towers Finland Oy:n kanssa samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia Towers Finland Oy ei puolestaan ole ollut halukas hyväksymään vuokrasopimusta. Se perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole poikkeustilanteista eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita muille yksityisille

tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakijalle tarjotun maanvuokrasopimuksen mukaista 3 060 euron vuosivuokraa, eli 255 euron kuukausivuokraa, ei voida pitää millään perusteella kohtuuttomana. Esimerkkinä mainittu 138 euron vuosikorvaus, joka tarkoittaa 12 euroa kuukaudessa, on niin minimaalinen summa, ettei sitä voi pitää varteenotettavana vertailukohtana.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan lain lähtökohta ei ole se, että teleyrityksellä on oikeus sijoittaa masto toisen maalle. Lain lähtökohta on turvata viestintäliikenne, ensisijaisesti laatimalla sopimus maanomistajan ja teleoperaattorin välillä ja vasta toissijaisesti hakemalla sijoitusoikeutta toisen omistamalle maalle. Pakkosijoitusmenettelyä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi tällaisissa tilanteissa, eikä tässä tapauksessa ole olemassa todellista tarvetta pakkosijoittamiselle. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin. Sijoittamisen on katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino sellaisissa tilanteissa, kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole.

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

Edellä esitetyin perustein ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittamisluvan myöntämiselle ei siten ole edellytyksiä.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-445-1-101 koskeva hakemus on hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen

sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemmalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

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

Käsittely

Mervi Katainen jäväsi itsensä keskustelun aikana, koska hän on Espoon kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 7 kohta).

Jarmo Nieminen teki seuraavanlaisen vastaesityksen ”Ympäristö- ja rakennuslautakunta myöntää Telia Towers Finland Oy:lle matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamisen Espoon Perusmäkeen hakemuksen mukaisesti.”

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Niemisen vastaesitystä ei oltu kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Sijoituspaiikka

49-445-1-101

Dalkulla, Perusmäki

Hakemuksen tekijä

Telia Towers Finland Oy

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 82. (Perusmäen) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla.

Hakemuksen kohteena olevan maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan ala on noin 2 m².

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Sijoituslupahakemus Pikkuneva TTF_49-445-1-101 DALKULLA (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 1 Tietoja hankkeesta_Pikkuneva TTF (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät_Pikkuneva TTF (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Maanomistajan (kaupungin) 4.8.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (8640 euroon-vuosi) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Pikkuneva_Espoon kaupunki (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Muistutus sijoittamissuunnitelmasta 49-445-1-101 Telia Towers Oy (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, LIITE 2 (VASTINEESEEN) poikkeamapäätös 2.7.2011_2011-907_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Maanomistajan/Espoon kaupunki tonttiyksikkö vastine lautakunnalle_49-445-1-101 Dalkulla Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE maanomistajan vastineeseen Telia Towers Finland Oy_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja

3508/10.03.00/2024

§ 139

Laajennuslupa 2024–1036, Lämpömiehenkuja 2

Päätöspäivämäärä

14.11.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

20.11.2024

Rakennuspaikka

49-10-14-7

Lämpömiehenkuja 2

OTANIEMI

02150 ESPOO

Pinta-ala 91552.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusK-1 (liike- ja toimistorakennusten
korttelialue)Kaavanmukainen
rakennusoikeus16 600.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala52161.0 k-m²**Hakija**Kiinteistö Oy Metallum c/o HGR Property Partners Oy
Erottajankatu 11 A 23
00130 HELSINKI**Toimenpide**Kahden toimistorakennuksen (3779 ja 381D) laajennus tontin 10-14-7
määräaloilla M509 ja M508

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1015723779	1017.0	156.0	3320.0	3
2	101572381D	12537.0	12537.0	49636.0	7

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen
vaativa**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P0 / P1

Lausunnot

Länsimetro Espoo

14.10.2024

Ehdollinen

Kaupunginmuseo

16.10.2024

Mahdollistava

	Naapurien kuuleminen 3 kpl	12.11.2024	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö	25.10.2024	Puoltava
	Metron rataisännöinti	30.10.2024	Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue	28.10.2024	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 19 kpl		
	Kaupparekisteriote		
	Valtakirjat 7 kpl		
	Rasite- tai yhteisjärjestelysopimus		
	Hankekuvaus		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoskohtalausunto		
	Kerrosalalaskelma ja -kaaviot		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Esteetön rakennus -lomake		
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä		
	Maaperän haitta-ainetutkimus		
	Perustamistapalausunto		
	Piha- ja pinnantasaussuunnitelma		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Työmaavesien hallintasuunnitelma		
	Paloturvallisuussuunnitelmat		
	Selvitys sammutuslaitteistosta		
	Väestönsuojalaskelma ja -selvitys		
	Selvitys rakennusalan ylityksistä ja katoksista		
	Auto- ja pyöräpaikkaselvitys		
	Pt-kaupan pysäköintialueen liikennetarkastelu		
	Rakennushistoriaselvitys		
	Luontoselvitykset		
	Puustokartoitus		
	Viherkerroinlaskelma		
	Havainnekuvat		
	Valokuvia		
	Värillinen aluejulkisivu 2 kpl		
	Tonttileikkaukset		
	Länsimetron lausunto		
	Rakennusvalvonnan ennakkoesittelyn muistio		
	LVI-ennakkoesittelyn muistio		
	LVI-asemapiirustus		
	LVI-suunnittelun perusteet		

Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kahden olevan rakennuksen (*3779 ja *381D) väliin ja osittain alle rakennettavalle laajennusosalle sekä olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutokselle tutkimustilasta toimistotilaksi. Osittain maan alle rakennetaan päivittäistavaramyymälä. Lisäksi rakennetaan pysäköintitilaa maantasoon sekä kansipihan alle ja päälle. Laajennusosan paikalla sijainneen välisan purkamiseen on haettu erillinen lupa (2024–567). Samalla haettiin lupaa maanmuokkaukselle, louhimiselle määräaloilla 7M508 ja 7M509 sekä olevien rakennusten *3779 ja *381D osittaiselle purkamiselle raakatilaksi.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 22.4.2024 hyväksytty Kivimiehen asemakaavamuutos, jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Alueelle ei saa sijoittaa yli 4000 kem2:n kokoista vähittäiskaupan suuryksikköä. Toimenpidealue sijaitsee osittain metron maanalaisen kaavan ja metron kalliotilojen päällä. Rakennuksissa *3779 ja *381D on asemakaavassa merkintä sr, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Asemakaavaan merkitystä kerrosalasta vähintään 15 % on käytettävä liiketilaa varten. Liiketilat tulee rakentaa siten, että ne muodostavat elävää kaupunkikuvaa Otaniemmentien varrelle. Asemakaavaan on merkitty räystäiden enimmäiskorkoja, mutta rakennusten kerroslukua ei ole rajoitettu. Olevat rakennukset ovat kolmikerroksisia.

3 § Kaupunkikuva ja rakentamisen tapa

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää Otaniemen alueelle ominaista punatiiltä. Rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Tekniset tilat saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto tai alueen rakennuksille tyypillinen pulpettikatto.

4 § ja 5 § Piha-alueet ja kansipihat

Piha-alueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita. Rakentamalla jäyvät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Tontteja ei saa aidata toista tai yleistä aluetta vastaan, ellei se tontin käytön kannalta ole erityisesti tarpeen. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys.

10 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava sekä maanalaiset tilat suojaetäisyyksineen.

17 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

TONTTI

Kortteliin on asemakaavan edellyttämänä laadittu sitova tonttijako, joka on hyväksytty 4.9.2024. Tontit eivät ole vielä tonttirekisterissä. Sitovan tonttijaon mukaan määräaloista 7M508 ja 7M509 muodostettiin tontti 10-86-2 ja määräaloista 7M506 ja 7M507 muodostettiin tontti 3. Tämä hakemus koskee tonttia 2. Jäljempänä tontti 2 = määräalat 7M508 ja 7M509 ja tontti 3 = määräalat 7M506 ja 7M507.

RAKENNUSHANKE

Metallimiehenkuja 6–8 on vuonna 1970 valmistunut ja 1987 laajennettu tutkimuslaitoskokonaisuus. Alkuperäiset osat ovat [REDACTED] ja [REDACTED] suunnittelemat. Myöhemmän lisäosan on suunnitellut Arkkitehtitoimisto [REDACTED]. Säilytettävien tutkimuslaitosrakennusten *3779 ja *381D jo aiemmassa luvassa haetut muutokset olivat huonokuntoisen ulkovaipan uudelleen rakentaminen sekä sisäosien purkaminen raakatilaksi. Vanhan väliosan purkamisen vuoksi osiin säilytettävien rakennusten julkisivuista haettiin lupa väliaikaisille julkisivuille. Uuden laajennusosan rakentamisen myötä väliaikaiset julkisivut puretaan. Tähän lupaan sisältyy tutkimuslaitosten muuttaminen raakatilasta toimistotilaksi. Uuden laajennusosan käyttötarkoitus on toimistorakennukset. Lisäksi laajennusosaan tulee liiketilaa. Metallimiehenkujan ja Metallimiehenkuja 6:n väliin rakennetaan uusi muuntamo.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 16 600 kem², josta liiketilaa varten on

käytettävä vähintään 15 %. Luvan 2024-567 jälkeisessä tilanteessa tontilla 2 käytettiin kerrosalaa 2654 kem2 (rakennus *3779) + 2237 kem2 (*381D) = 4891kem2. Tässä luvassa olevat rakennukset muodostavat toisissaan kiinni olevan, kahdesta rakennuksesta koostuvan kokonaisuuden. Tontin rakennusten kerrosala on tämän hankkeen jälkeen yhteensä 17584 kem2, josta asemakaavan sallimia ylityksiä on 89 kem2 (jätehuoneet, kiinteistöhuolto ja muuntamo), MRL 115 §:n sallimia ylityksiä 1423 kem2 (US 250mm ylitys 267 m2, talotekn. kuilut ja hormit 68 m2, yleisiin tiloihin avautuvat tekniset tilat 1088 m2). Sallittujen ylitysten jälkeen rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään yhteensä 16072 kem2, eikä asemakaavassa annettua rakennusoikeutta ylitetä. Liiketilän kerrosalaa on 2712 kem2, joka on 16,3 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Kokonaisalaa on yhteensä 18530 m2 ja tilavuutta 69965 m3. Kellaria on yhteensä 946 m2. Rakennuksen *3779 osuus kokonaisalasta on 3756 m2, kerrosalasta 2810 kem2, (josta asemakaavan ja MRL 115 §:n sallimia ylityksiä 354 kem2) ja tilavuudesta 12628 m3. Kellaria rakennuksessa on 946 m2. Rakennuksen *3779 kokonaisala kasvaa hankkeen myötä 1017 m2, kerrosala 156 kem2 ja tilavuus 3320 m3. Kellari laajenee 861 m2. Rakennuksen *381D osuus kokonaisalasta on 14774 m2, kerrosalasta 14774 kem2, (josta asemakaavan ja MRL 115 §:n sallimia ylityksiä 1158 kem2) ja tilavuudesta 57337 m3. Rakennuksessa ei ole kellaria. Rakennuksen *381D kokonaisala kasvaa hankkeen myötä 12537 m2, kerrosala 12537 kem2 ja tilavuus 49636 m3. Rakennuksessa ei ole kellaria. Kaikkiaan kokonaisala kasvaa 13554 m2, kerrosala 12693 kem2 ja tilavuus 52956 m3. Kellaria tulee 861 m2 lisää. Rakennusoikeuden käyttö tontilla kasvaa 11293 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Vähäinen poikkeaminen asemakaavasta: Asemakaavan 3 §:n mukaan julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää Otaniemen alueelle ominaista punatiiltä. Punatiili säilyy korjattavien julkisivujen päämateriaalina ja uudisosissakin punatiiltä käytetään laajennusosan katutason julkisivussa sekä muuntamorakennuksessa. Uuden laajennusosan muissa julkisivuissa on käytetty punertavaksi maalattua teräs-/alumiinipeltiä sekä lasia.

Laajennusosan ulkoseinien pilasterimaiset ulokkeet sekä räystääs ylittävät rakennusalan rajan Metallimiehenkujan puolella suurimmillaan 0,25 m. Laajennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan Otaniementien ja Lämpömiehenkujan kulmassa suurimmillaan 0,73 m. Ylityksen leveys on noin 2,5 m ja se jää kokonaisuudessaan pihakannen alle kansipihan rakennusalan alueelle.

Laajennusosa ylittää rakennusalan sisäisiä osa-alueiden rajoja, jotka säätelevät julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen suurinta sallittua korkeutta. Asemakaavaan merkittyä räystäskorkeutta ei ylitetä, mutta räystäskorkeuksien rajat ylittyvät kaikkiaan yhdessätoista kohdassa.

Piha-alueelle tuleva muuntamorakennus sijoittuu osaksi rakennusalan ulkopuolelle. Ylityksen laajuus on 21 m2.

Pihakannen pyöräkatoksen yhteyteen tuleva IV-kuilu sijoittuu talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Ylityksen laajuus on 10 m².

Asemakaavan sallimaa piharakennusten ja katosten rakennusalan ulkopuolelle sijoittumista enintään 100 m² ei ylitetä.

Huoltopihan katos ylittää rakennusalan rajan kahdessa kohtaa, toinen noin 8 m²:n ja toinen 1 m²:n alalla. Maanalaisen pysäköintilaitoksen portaan katos tontin pohjoisnurkassa sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle noin 7 m²:n alalta. Pihakannen pyöräkatokse sijoittuu talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle 34 m²:n alalta. Rakennusalan ulkopuoliset piharakennukset, katokset ja niiden osat on esitetty asemapiirustuksessa, lisäksi niistä on erillinen kaavio.

Tontilla säilyvien kahden rakennustunnuksen välille ei rakenneta palomuuria. Rakennukset muodostavat laajennusten myötä uudelleen yhden kokonaisuuden, jota on palosuunnitelmissa sekä -simuloinneissa käsitelty yhtenä rakennuksena.

Esitetyt poikkeamiset esitetään hyväksyttäviksi vähäisinä.

PIHA-ALUEET JA TONTTI

Asemakaavassa suojelumerkinnällä olevat puut säilytetään. Asemakaavan mukaisesti hankkeessa on käytetty viherkerrointa. Viherkertoimen tuloskortin mukaan asemakaavassa asetettu tavoitetaso 0,80 täyttyy. Tontin vettä läpäisemättömän pinnan osuus on 66 %.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/120 kem² toimistokerrosalaa sekä 1 ap/150 kem² liiketilaa ja pyöräpaikkoja 1/50 kem² sekä toimisto- että liiketilaa. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Autopaikkavaatimus on kaikkiaan 131 ap (toimistotilaa $13\ 360 / 120 = 112$ ap + liiketilaa $2712 / 150 = 19$). LE-paikkavaatimus on 30 autopaikkaa kohden suunnitellaan 1 LE-autopaikka ja sen jälkeen +1 LE-ap jokaista alkavaa 50 ap:ta kohden. Tontille tulee kaksi ajoliittymää Metallimiehenkujalta. Rakennuksen *3779 luoteispuolelle tulee kansipiha, jonka päälle sijoittuu 47 autopaikkaa ja alle K1 tasolle 35 autopaikkaa. Rakennuksen *381D lounaispuolisen kansipihan alle sijoittuu 16 autopaikkaa, joista on esteetön yhteys päivittäistavaramyymälään ja ravintolaan. Ajoyhteys on järjestetty tontin 3 kautta Lämpömiehenkujalta. Kansipihan päällä ja maan tasossa on 35 autopaikkaa, joille on ajoyhteys Metallimiehenkujalta tontin 3 kautta. Samasta ajoliittymästä ajetaan 12:lle maantasopaikalle, joista poistuminen tapahtuu Metallimiehenkujan toisen tontilla 2 sijaitsevan liittymän kautta. Hakemuksen liitteenä on sopimukset rasitejärjestelyistä. Pihakansien alle toteutetaan 51 autopaikkaa, joista LE-paikkoja on yksi. Avopaikkoja on 85 kpl, joista kolme on LE-paikkoja. Autopaikkoja toteutetaan siten yhteensä 136 kpl. Kiinteistölle tulee lisäksi autopaikkoja

tontille 3. Tontin 3 pihajärjestelyt käsitellään eri luvassa.

Pyöräpaikkavaatimus on 322 paikkaa ($16072 / 50 = 322$). Pyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 323 kpl, joista katetussa ja lukitussa tilassa on 203 kpl.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta antoi 10.6.2024 puoltavan lausunnon hankkeesta huomautuksella, että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa Lämpömiehentien puolelle muodostuvan pysäköintialueen turvallisuus ja viihtyisyys. Lämpömiehentien puoleinen pysäköintialue ei kuulu lupa-alueeseen, vaan sijaitsee tontilla 3. Tontin 3 alueella sijaitsevia tähän hankkeeseen liittyviä osia käsiteltiin kuitenkin Kaupunkikuvatoimikunnassa yhtenä kokonaisuutena.

LAUSUNNOT

Espoon kaupunginmuseo on antanut mahdollistavan lausunnon, jossa todetaan, että suunnitellut korjaus- ja muutostyöt ovat suojeltuun kohteeseen poikkeuksellisen mittavia, minkä takia kohteen suojelutavoitteista ja laajennusmahdollisuuksista on käyty neuvotteluja Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunkisuunnittelun ja kaupunginmuseon välillä. Rakennuskokonaisuuden alkuperäisyyden hienovarainen vaaliminen katsottiin rakenteiden huonokuntoisuuden ja toisaalta rakennuksen tulevan käytön kannalta vaikeaksi ja osin mahdottomaksi. Olennaisina säilytettävänä piirteinä nähtiin Alvar Aallon kaavasuunnitelmien mukaiset punatiiliset puikkomaiset massat, rakennusryhmän kaupunkikuvallinen asema Otaniementien varressa sekä näkymät Otaniemen kampuksen suuntaan. 1980-luvulla lisätyn laajennuksen korvaaminen kookkaammalla uudisrakennuksella katsottiin myös mahdolliseksi. Suunnittelun yksityiskohdista on tämän jälkeen käyty lukuisia neuvotteluja. Kaupunginmuseo on tutustunut lupahakemuksen suunnitelmiin ja katsoo, että ne vastaavat edellä mainituissa ennakkoneuvotteluissa sovittuja periaatteita. Kaupunginmuseolla ei ole lupahakemukseen huomauttamista.

Metron rataisännöinti on antanut ehdollisen lausunnon, jonka mukaan rakennushankkeen yhteydessä pitää luvan hakijan tarpeen vaatiessa (esim. louhintatöiden osalta) nimetä mukaan riippumaton kolmannen osapuolen tarkastaja, joka on vastuussa rakennusvalvonnalle. Vaikutukset metro- ja raitiovaunuliikenteeseen, mahdolliset liikennekatkot ja niiden järjestäminen pitää käydä läpi KLOY:n kanssa.

Länsimetro on antanut ehdollisen lausunnon, jonka mukaan louhintatöissä pitää varautua noudattamaan Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeita ja määräyksiä louhinnoista metroradan läheisyydessä. Käytännössä tämä tarkoittaa yhteydenottoa ennen töihin ryhtymistä ja sopimista tunnelin katselmuksista alle 50 metrin etäisyydelle räjäytyksistä jäävillä rataosuuksilla sekä sopimista räjäytysajankohdista ja niihin liittyvistä järjestelyistä tunnelitarkastajineen ja tärinämittareineen.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut mahdollistavan lausunnon. Kivimiehen asemakaavamuutosalueella tehtiin v. 2019

luontokartoitus, jossa havaittiin runsaasti lepakoita kiinteistön Metallimiehenkuja 10 pihapiiristä. Lepakoita havaittiin niin runsaasti, että Metallimiehenkuja 10 kohdalle merkittiin I-luokan lepakkoalue eli lepakoiden lisääntymisalue. I-luokan lepakkoalueen ympärille rajattiin III-luokan lepakkoalue (muut lepakkoalueet), jonka rajausta kattoi kaikki kiinteistön Metallimiehenkuja 10 puut sekä osan kiinteistön Metallimiehenkuja 8 puista, joiden kaatamiselle haetaan nyt lupaa. Vuonna 2023 tarkentavan lepakkokartoituksen mukaan Metallimiehenkuja 10 kiinteistön rakennuksissa ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joihin aikaisempi, 2019 I-luokan aluehavainto viittasi. Vuoden 2023 lepakkokartoituksessa todetaan, että vuoden 2019 lepakkohavainnot olivat todennäköisesti saalistavia lepakoita. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että vuoden 2023 lepakkokartoitus on tehty asiantuntevasti ja voidaan olettaa, että kiinteistöllä Metallimiehenkuja 10 ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (I-luokan lepakkoalue) vaan lepakot ovat käyneet kiinteistöjen Metallimiehenkuja 8 ja 10 puustossa ruokailemassa. Luonnonsuojelulaki ei velvoita suojelemaan lepakoiden ruokailualueita, vain lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on kielletty. Näin ollen 23 puun kaato voidaan sallia kiinteistöltä Metallimiehenkuja 6-8. Kaadettavat 23 puuta eivät kuulu myöskään liito-oravien kulkuyhteyksiin tai elinalueisiin. Varovaisuusperiaatetta noudattaen puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4.-31.7. aikana. Rakentamisen aikana säästettävää puustoa on suojattava.

Kaupunkimittaus on antanut puoltavan lausunnon rakennusluvan myöntämiselle ennen tontin rekisteröimistä. Asemakaavan edellyttämä tonttijako on laadittu ja tullut voimaan 4.9.2024.

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

louhintasuunnitelmat

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja
kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen
alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja
tarvittaessa kunnostettava.

Louhintasuunnitelmat pitää toimittaa Länsimetron
lausuttaviksi hyvissä ajoin ennen toimeenpanoa.

Louhintatöissä pitää varautua noudattamaan
Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeita ja määräyksiä

louhinnoista metroradan läheisyydessä. Käytännössä tämä tarkoittaa yhteydenottoa ennen töihin ryhtymistä ja sopimista tunnelin katselmuksista alle 50 metrin etäisyydelle räjäytyksistä jäävillä rataosuuksilla sekä sopimista räjäytysajankohdista ja niihin liittyvistä järjestelyistä tunnelitarkastajineen ja tärinämittareineen.

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

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

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.

Rakennusten tulee kaikilta osiltaan olla valmiita ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman pääpiirteittäin toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden ja pihakatosten loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 2024-1036

Jakelu

Hakijat

3503/10.03.00/2024

§ 140

Uudisrakennuslupa 2024–928, Hepokorvenkaari 12

Päätöspäivämäärä

14.11.2024

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

20.11.2024

Rakennuspaikka

49-65-2-1

Hepokorvenkaari 12

HÖGNÄS

02940 ESPOO

Pinta-ala 111061.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusT-1, +71.0, e=0.80, Teollisuus- ja
varastorakennusten korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus88848.8 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Microsoft 3465 Finland Oy
Keilalahdentie 2-4
02150 ESPOO**Toimenpide**

Työmaatukikohdan (moduuleista koostuva 14 työmaaparakin ryhmä / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14,15 ja kokoontumistila / 12) rakentaminen tilapäisenä viideksi vuodeksi ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104184820M	1057.0	1057.0	2748.0	1
2	104184821N	1426.0	1426.0	3708.0	2
3	104184822P	1426.0	1426.0	3708.0	2
4	104184823R	1426.0	1426.0	3708.0	2
5	104184825T	1044.0	1044.0	2714.0	2
6	1041848376	1438.0	1438.0	3739.0	2
7	1041848387	1438.0	1438.0	3739.0	2
8	1041848398	318.0	318.0	827.0	1
9	1041848409	97.0	97.0	252.0	1

10	104184841A	48.0	48.0	125.0	1
11	104184842B	924.0	924.0	2402.0	1
12	104184843C	71.0	71.0	224.0	1
13	104184845E	73.0	73.0	190.0	1
14	104184844D	73.0	73.0	190.0	1
15	104184846F	97.0	97.0	252.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	12.09.2024	Puoltava
Kaupunkisuunnittelukeskus	03.10.2024	Ehdollinen
Espoon seudun ympäristöterveys	03.10.2024	Puoltava
Naapurien kuuleminen	15.10.2024	Ei arvoa
Rajanaapurit Espoo	14.10.2024	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Aloittamisoikeushakemus ja perusteluliite
Pääpiirustukset, 15 kpl
Kerrosalakaavio- ja laskelma
Väritetyt tonttileikkauspiirustukset, 3 kpl
HSY:n liitoslausunto
Katusuunnitelma
Ympäristöselvitys (valokuvia)
Havainnekuvia (Työmaa-aidan visualisointikuvat)
Yva, arviointiselostus ja perusteltu päätelmä
Rakentamisen ympäristösuunnitelma
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto, 2 kpl
Fingridin lausunto
Lausunto- ja huomautusyhteenveto (ELY ja Fingrid)
Lausunto luonnonsuojelulain 82 §:n yleispoikkeuksen soveltamista
koskevassa asiassa
Ympäristöterveyden lausuntoliite (pohjapiirustus)
Sopimus hulevesien johtamisesta (ELY) ja Suostumus hulevesien
johtamiseen (Kaupunkitekniikan keskus)
Vastine lausuntoihin, 2 kpl (kaupunkisuunnittelukeskus ja
ympäristöterveys)
Hankekuvaus
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

Louhintasuunnitelma
Pohjaveden hallintaselvitys
Alustava pintavesisuunnitelma (pinnantasaussuunnitelma)
Pintavesien hallintasuunnitelma (tekstiosio)
Työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma
Vesien tarkkailusuunnitelma
Lvi-asemapiirustus, 2 kpl
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Palosuojaseinän rakenne ja liitokset
Työmaa-aidan rakennepiirustus
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Sammutusvesien hallintasuunnitelma, 2 kpl, ja selvitysosa
Selvitys LVI-suunnitteluperusteista
Väliaikaisen keittiön lvi-suunnitelma
Meluselvitys meluilmoitusta varten
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä (maa-ainekset)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa työmaatukikohdan rakentamiselle tilapäisenä viideksi vuodeksi. Pohjoisemmalle tontille 65-3-1 rakennettavaa datakeskusta (myönnetty lupa 2024–616) varten tarvittava työmaatukikohta käsittää aluetta rajaavan aidan, 15 tontin pohjoisosaan sijoittuvaa rakennusta, tontin keskiosaan sijoittuvan pysäköintialueen sekä tontin eteläiseen osaan sijoittuvan huolto- ja varastoalueen.

Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle sekä loppuun saattamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan mm. sillä, että mikäli tämä tukialue ei valmistu suunnitelmien ja aikataulujen mukaan, vaarantuu koko Espoon datakeskushankkeen aloitus ja hankeaikataulun toteutuminen, viive saattaa aiheuttaa yhdestä kahteen vuoteen mittaisen viivästymisen hankkeelle. Luvan liitteeksi on toimitettu tarkemmat perustelut.

ASEMAKAAVA

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

Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 88849 kem², jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä sekä pysäköintitilat. Rakennusten kerroslukua ei ole rajattu, vesikaton ylimmäksi

korkeusasemaksi on sallittu +71.0.

Asemakaavanmukaisten rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväriykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Korttelialueella tulee käyttää yhteneväistä rakennustapaa ja -tyyliä. Myös aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia, niitä saa myös hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä piha-alueisiin, rakennusten toiminnan ja rakenteiden mahdollisen heijastuksen aiheuttaman melun hallintaan, valaistuksen häiriöttömyyteen sekä mahdollisten sulfidisavien ja hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai ääntä aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.–30.6. välisenä aikana ja muuttohuipun 1.9.–31.10. välisenä aikana.

YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kahdelle tontille (53-3-1 ja 53-2-1) lopputilanteessa sijoittuvan datakeskuskokonaisuuden ympäristövaikutusten arviointi (yva) on valmistunut ja Uudenmaan ELY-keskus on antanut siitä perustellun päätelmän 4.6.2024. Microsoft Oy:n Espoon datakeskushankkeella ei yhteysviranomaisen arvion mukaan ole todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia. Tässä lupahankkeessa on sovellettu ko. perusteltua päätelmää, sillä arviointiselostuksessa on käsitelty datakeskuskokonaisuutta siitä näkökulmasta, että se käsittää alueen vaiheittaisen rakentamisen tilapäisine järjestelyineen.

Yva:n perustellun päätelmän mukaan hanketta koskevaan lupahakemukseen on liitettävä arviointiselostus ja em. perusteltu päätelmä, nämä on toimitettu aiemmin jo luvan saaneen datakeskuksen (2024–616) asiakirjoihin. Lupapäätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja perusteltu päätelmä on otettu huomioon.

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

- työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen maanrakentamisen aloittamista.
- lupavaiheessa valvontaviranomaiselle tulee esittää tarkempi vesistövaikutusten seurantaohjelma ja näytteenotto-suunnitelma.
- rakentamisessa tulee soveltaa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeessa (HSY 2024) kuvattuja haitta-aineiden ja ympäristömuuttujien raja-arvoja sekä toimintaohjeita.
- hankealueen hulevesien purkureitin kiinteistöille tai tie- ja muille rakenteille ei saa aiheutua haittaa hulevesien johtamisesta.
- on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, joilla pohjavesien laatuun ja pinnantasoon kohdistuvien vaikutusten epävarmuuksia ja riskejä

vähennetään ja pohjavesiin kohdistuvia haittoja estetään.

- liito-oravan kulkuyhteyden turvaaminen ja toteuttamisen yksityiskohdat on suunniteltava yksityiskohtaisesti.
- rakentamisen aikaiselle melulle tulee asettaa riittävät ohjeavrot ja tarvittaessa edellyttää melumittauksien suorittamista.
- toteutettavien pölyn lieventämistoimenpiteiden tulee olla vähintään samantasoisia kuin arvioinnissa käytetyt keinot.

Perustellun päätelmän jatkokehityskohteet on käyty läpi ja jatkotoimenpiteet on sisällytetty suunnitelmiin seuraavasti:

1. Suunnitelmiin sisältyy, että työmaavesien käsittelyrakenteet rakennetaan ennen maanrakennustoimenpiteiden aloittamista.
2. Vesistövaikutusten seurantaohjelma ja näytteenottosuunnitelma on kirjattu laadittuun työmaavesisuunnitelmaan.
3. Kaikki hankealueella muodostuvat työmaan aikaiset hulevedet käsitellään Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen (HSY 2024) mukaisesti. Asia on kirjattu työmaavesisuunnitelmaan.
4. Kohteeseen on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa mainittu asia on huomioitu.
5. Perustamistapalausunnossa on käsitelty pohjaveteen liittyvät vaatimukset.
6. Liito-oravan kulkuyhteyksiä ei ole eteläisen tontin hankealueella, mutta niiden turvaaminen ja toteuttamisen yksityiskohdat on huomioitu yva:n perustellun päätelmän mukaisesti hankkeen Rakentamisen ympäristösuunnitelmassa.
7. Arvio rakentamisen aikaisista meluvaikutuksista on selvitetty mallinuksin. Meluvaikutusten lieventämiseksi on suunniteltu meluisten työvaiheiden meluntorjunnan toimenpiteet. Melun aiheutumista on rajoitettu töiden aikataulutuksella. Meluisista töistä tiedottaminen ja meluvaikutusten seuranta sisältyvät rakentamisen ympäristösuunnitelmaan.
8. Kaikissa rakennusvaiheissa ryhdytään kaikkiin tarpeellisiin toimenpiteisiin alueelta syntyvän pölyn ja ilman epäpuhtauksien rajoittamiseksi sekä ympäristöön aiheutuvien haittojen estämiseksi. Hankkeeseen laaditussa Rakentamisen ympäristösuunnitelmassa on arvioitu haittoja ja määritelty rakentamiseen liittyvät lieventämistoimenpiteet noudattaen vähintään yva-arvioinnissa käytettyjä keinoja.

RAKENNUSHANKE

Työmaatukikohdan rakennukset muodostuvat pääosin metallirakenteisista moduuleista koostuvasta 14 työmaaparakkiryhmästä, jotka perustetaan maan pinnalle ja puretaan rakennusluvan määräajan rauettua. Kokoonmistila L tontin luoteiskulman alueella eroaa parakeista ainoana hirsirakenteisena rakennuksena. Rakennuksista 6 kpl, sosiaali- ja työpaikkatilaryhmät B-G, ovat kaksikerroksisia ja muut rakennukset yksikerroksisia. Rakennusten pääasiallinen väri on sininen. Työmaatukikohdassa työskentelevien henkilöiden määrä on viiden vuoden aikana enintään 2000 henkilöä. Pysäköintialueelle toteutetaan 750 autopaikkaa. Koko alueen ympäri rakennetaan työmaata suojaava teräsverkkorakenteinen työmaa-aita, jonka korkeus on 2,5 metriä. Näkyvä n. 120 metrin mittainen osa aidasta Kehä III:lle päin

maisemoidaan metsäkuvioidulla erikoisvahvistetulla muovikankaalla. Alueen valaistus suunnataan kohti työmaa-alueita siten, että työmaan ulkopuolelle/ ympäröiville alueille ei synny häiriövaloa. Alueelle saavutaan ennen asemakaavanmukaisen tiealueen valmistumista (alueella kaupungin omat rakennustyöt käynnissä) tilapäisiä teitä (erilliset väylät ajoneuvoliikenteelle ja kevyen liikenteen käyttäjille) pitkin tontin luoteiskulman alueelta. Tilapäisten teiden toteuttamiselle on käsittelyssä erillinen maisematyölupahakemus (2024-1090) eikä tämä lupahakemus käsitä sitä aluetta tontista, mille ko. tiet sijoittuvat.

Rakentamisen työvaiheet käsittävät seuraavaa: puunkaato ja tontin raivaus, väliaikaisten työmaateiden rakentaminen, pintamaan poisto ja muut kaivuutyöt sekä tarvittavat väliaikaiset maamassojen läjitykset, louhintatyöt ja louhitun kivimateriaalin murskaus paikan päällä, tontilla tehtävät kerroksittaiset massanvaihdot sekä muut maantäyttö- ja tiivistystyöt, talotekniikkaliittymien teko, hulevesien hallinnan vaatimat maarakennus- ja asennustyöt tontilla, tontin pintarakennetyöt, koko tontin ympäröivän aitauksen rakentaminen sekä itse rakennusten pystytys ja tilojen liittymä- ja laiteasennukset.

Jätteiden keräystä palvelee ravintolan läheisyyteen sijoitettava erillinen jätetilarakennus, joka on yksi parakkiryhmistä.

Kiinteistön hulevedet käsitellään ja viivytetään tontilla. Hulevedet johdetaan tontilta osin kaupungin maa-alueelle, jolle on haettu kaupunkitekniikan keskuksen suostumus, ja osin kehä III:n sivuojaan ja näiden kautta kehä III:n ali Glimsinjokeen.

Työmaatukikohta toteutetaan MRL 176 § mukaisesti tilapäisenä. ”Tutkittaessa tilapäisen rakennuksen rakentamista koskevaa lupahakemusta on otettava huomioon rakennuksen tarkoitus sekä lujuuden, terveellisyyden, liikenteen, paloturvallisuuden ja ympäristöön sopeutuvuuden vaatimukset.” Hankkeen varsinainen asemakaavan käyttötarkoituksesta poikkeava poikkeama on ravintolarakennus, jota asemakaava ei erillisenä toimintona salli alueelle. Työmaan merkittävän laajuuden takia perustetaan tukialueelle henkilöstöä varten täyden palvelun ruokala, jossa on valmistuskeittiö. Ruokala tukee töiden aikataulujen mukaista edistymistä. Ruokala vähentää henkilökunnan liikennöintiä työmaa-alueelta. Työmaavahvuuden ollessa laajimmillaan 2000 henkilöä varmistetaan ruokalan avulla liikenneturvallisuus liikenteen minimoimisella työmaalla ja sitä ympäröivillä alueilla. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut tilapäisenä toteutettavaa hanketta. Hankkeen ollessa tilapäinen ei väestönsuojan rakentamisvelvoitetta ole.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonais- ja samalla kerrosala on yhteensä 10956 m². Ulkoseinärakenteiden vahvuus ei ylitä 250 mm, joten MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä ei ole. Tontilla jää käyttämättä rakennusoikeutta 77893 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä -asetuksesta siten, että osassa toimistotiloista ylittyy asetuksen melutason ohjearvovaatimus 45 dB työtiloille. Vähäistä poikkeamaa perustellaan sillä, että ensisijaisesti pysyville toimistotiloille sovellettavaa asetusta ei ole välttämättä tarkoituksenmukaista pyrkiä toteuttamaan samaan laatuun liikuteltavien väliaikaisten työmaan työtilojen osalta, jotka joudutaan sijoittamaan työmaan yhteyteen ja sillä, että työmaan toimistotiloissa on kuitenkin mahdollista saavuttaa työskentelyn kannalta hyvät ääniolosuhteet. Em. edellyttää, että ilmastointiventtiilit toteutetaan riittävän hyvin ääntä eristävillä tuotteilla rakennusten D ja E työtilojen osalta (Rw+Ctr on vähintään 30 dB). Vähäistä asetuspoikkeamaa haetaan rakennusten D ja E itäisen julkisivun nurkkatilojen ohjearvon 1...3 dB ylityksen osalla sekä rakennuksen D itäisen julkisivun 1 dB ylityksen vuoksi. Asetuspoikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyn perusteluin.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Hankkeen ollessa asemakaavan varsinaisesta käyttötarkoituksesta poikkeava, ei suoraa vaatimusta auto- tai polkupyöräpaikkamäärälle ole. Autopaikkoja toteutetaan kattamattomana 750 ap, joista 20 ap varustetaan sähköautojen latauspisteillä. Pyöräpaikkoja varten toteutetaan aluevaraus 200 pyörälle tontin keskiosaan parakkialueen kaakkoiskulmaukseen.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteisiin on toimitettu meluselvitys, joka koskee Microsoft 3465 Finland Oy:n rakennuttaman datakeskuksen lisäksi myös työmaatukikohdan sekä väliaikaisten ajoyhteyksien rakentamisaikaisista melua. Meluilmoitusvelvollisia töitä alueella ovat louhinta, iskuvarointi, murskaus ja paalutus. Näiden työvaiheiden suunniteltu alkamisajankohta on

11.11.2024 ja kokonaiskesto on noin 8–9 kk kesään 2025 saakka.

Melulle altistuvia kohteita ovat asuinalueiden lisäksi päiväkotit Pihlajarinne idän suunnassa Kehätien toisella puolella sekä Bodominjärven alue ja Matalajärven Natura-alue pohjoisen suunnassa. Meluselvityksessä on arvioitu laskennallisesti rakennustöistä aiheutuvaa melua työvaiheittain sekä suunniteltujen meluntorjunnan toimenpiteiden lieventävää vaikutusta aiheutuviin melutasoihin. Kun meluntorjunnan toimenpiteet ovat käytössä, laskennallisen arvioinnin perusteella sekä suunnittelualueen pohjoispuoleisen että kehä III toisella puolella olevan asutuksen ja päiväkodin piha-alueille voi kohdistua samanaikaisesti tehtävän, louhinta-, murskaus- ja paalutustöiden aikana suurimmillaan noin 60 dB:n keskiäänitaso. Suunnittelualueen lounaispuolella asuinrakennusten piha-alueille voi kohdistua suurimmillaan noin 55 dB:n keskiäänitaso. Datakeskushankkeen rakennusvaiheen muista työvaiheista ei laskennallisen arvion perusteella aiheudu ohjearvot ylittävää meluhaittaa. Ympäristönsuojelun palvelualue on tehnyt datakeskuksen hankekokonaisuudelle melupäätöksen (diaarinumero 2733/2024), jossa rajoitetaan em. toimien aiheuttamaa meluhaittaa.

Luvan liiteasiakirjoihin on toimitettu hankkeen vesien käsittelyä koskien mm. hulevesisuunnitelma, työmaa-aikainen hulevesisuunnitelma, sammutusvesien hallintasuunnitelma, pohjaveden hallintaselvitys ja lvi-asemapiirustuksia. Pohjoisosan parakkialueen vedet viivytetään työmaavaiheessa tontin lounaisosassa ja ohjataan kaupungin maa-alueelle, jolle on kaupunkitekniikan keskuksen suostumus. Lopullisessa työmaatukikohtatilanteessa pohjoisosan vedet imeytetään tontilla. Keskeisen pysäköintialueen ja eteläisen varastointialueen vedet ohjataan mm. öljynerotuksen kautta viivytyksrakenteisiin ja viivytyksen jälkeen edelleen tontin itäpuolella kehä III sivuojaan, josta on laadittu sopimus Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Hulevesien virtaama tontilta työmaavaiheessa ulos ei kasva nykytilanteesta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi.

Hankkeen palo-, rakenne- ja lvi-tekniikan ratkaisujen sekä työmaavesien hallinta- ja hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisissä esittelypalavereissa ja sammutusvesien hallintasuunnitelmille on lisäksi esitelty pelastuslaitokselle paloturvallisuussuunnitelman yhteydessä.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut rakennusluvan myöntämistä hankkeelle seuraavin ehdoin:

1. Datakeskushankkeen rakentamisen päätyttyä työmaatukikohta-alue on muutettava vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa.
2. Työmaaruokalan liikenne toteutetaan turvallisesti siten, että mm. huoltoliikenteen ja muun liikenteen saapuminen ja poistuminen huomioidaan aina yleiseltä liikenneverkolta lähtien. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Hepokorventien ja Paciuksentien liittymäkohdan järjestelyihin.
3. Työmaaruokalan tulee vähentää alueen liikennetuotosta.
4. Tarvittaessa esimerkiksi työmaaruokalan huoltoliikenne ja muu ruokalan liikenne tulee ajoittaa muun liikenneverkon ruuhkahuippujen ulkopuolelle.
5. Huoltoliikenteen reitti suhteessa muuhun liikenteeseen, kuten jalankulkyhteyksiin, toteutetaan turvallisesti.
6. Yleisesti kohteen ajoneuvoliikenne tulee suunnitella huolella siten, että siitä ei aiheudu vaaraa tai haittaa yleiselle liikenteelle tai ympäristölle.
7. Jalankulkuun ja pyöräilyyn suositellaan kiinnitettävän erityistä huomiota.

Suunnittelussa suositellaan hyödyntämään RT-kortiston ohjeistusta liikenteen mitoitusten osalta sekä suositellaan tarkastamaan työmaaruokalan liikenteelliset reunaehdot ja liikenteen mitoitus liikennesuunnittelijan toimesta.

Hankkeessa noudatetaan lausunnon ehtoja, mm.

ajoneuvoliikennejärjestelyt on tehty erikoissuunnitteluna.

Rakennushankkeessa toimii täyspäiväisesti logistiikkapäällikkö, joka seuraa laaditun logistiikkasuunnitelman turvallisuusohjeita ja käytäntöjä.

Espoon seudun ympäristöterveyden Elintarvikevalvonnan hankkeelle antamassa lausunnossa on tuotu esille mm. yleisesti säilytystilan riittävyys sekä keittiössä riittävä elintarvikkeiden kylmäsäilytystila ja kuumennuslaitteiden määrä toimintaan nähden. Keittiön vesipisteiden määrän on todettu olevan riittävä, näiden yhteydessä oleviin varusteisiin on pyydetty kiinnitettävän huomiota. On edellytetty lisäksi keittiön siivousvälineiden säilyttämistä erikseen muista siivousvälineistä. Lisäksi mm. elintarvikkeiden vastaanoton ja jätteiden kuljetuksen kulkureittien toimivuuteen ja hygieenisyyteen on pyydetty kiinnittämään huomiota. Hanke on huomioinut annetun lausunnon ja todennut jatkossa mm. varustavansa siivouskomeron asianmukaisesti. Ruokalan tavarankuljetusreitit suunnitellaan erottelemalla puhtautta vaativat kuljetukset jätekuljetuksista.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on osallistunut työmaavesien hallintasuunnitelman ja hulevesisuunnitelman esittelypalaveriin ja ratkaisut on käyty päivitettyjen suunnitelmien jälkeen yhdessä läpi siten, että erillistä lausuntoa ei ole ollut nähty tarpeelliseksi pyytää. Myöskään erillistä lausuntoa luontoarvoja koskien ei ole nähty tarpeelliseksi pyytää vaan datakeskuksen rakennuslupa (2024-616) annetun lausunnon mukaisia lupamääräyksiä on osin sellaisenaan kirjattu noudatettavaksi myös tässä luvassa. Lahokaviosammalen suojelusta ei Uudenmaan ELY-keskus ole seuraavassa lausunnossa nähnyt tarpeelliseksi hakea poikkeamiselle lupaa.

Uudenmaan ELY-keskuksen Ympäristövaikutukset ja alueidenkäyttö - vastuualue on antamassaan lausunnossa viitannut tehtyyn ympäristövaikutusten arviointiin, josta Uudenmaan ELY-keskus yhteysviranomaisena antoi perustellun päätelmänsä 4.6.2024. ELY muistuttaa, että YVA-lain (252/2017) 26 §:n mukaan lupapäätökseen on sisällytettävä arviointiselostus ja perusteltu päätelmä, ja siinä on asianmukaisesti otettava huomioon arviointiselostusta koskevien kuulemisten tulokset. Päätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja perusteltu päätelmä on otettu huomioon. ELY-keskus toteaa, että perustellussa päätelmässä esitetyn mukaisesti työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen alueen maanrakentamisen aloittamista, joka on tarpeellista valumavedet vastaanottavien vesistöjen vedenlaadun ja lajiston turvaamiseksi. Lisäksi rakentamisessa on huomioitava myös muut päätelmän Hankkeen jatkokäsittelyssä huomioitavaa -kohdassa mainitut, tässä hankevaiheessa tarpeelliset, asiat. Kyseisessä kohdassa on mainittu mm. vesistövaikutusten seurantaohjelman ja pohjavesisuunnitelman esittäminen. Lausunnossa on muistutettu myös asemakaavan meluun liittyvistä määräyksistä koskien lintujen pesimäaikaa sekä muuttohuipun välistä aikaa ja on tuotu esille, että ELY-keskus on 9.11.2022 antanut päätöksen koskien lahokaviosammaleen esiintymistä hankealueella (UUDELY/14884/2022): päätöksessä on todettu, että datakeskushanketta koskien tulee sovellettavaksi päätöksenantohetkellä voimassa olleen luonnonsuojelulain (LSL; 1096/1996) 48 §:n 1 momentissa säädetty yleispoikkeus rauhoituksen sisältämistä kielloista, eikä 48 §:n 2

momentin mukainen lupa poiketa LSL:n 42 §:n rauhoitussäännöksistä siten ole tarpeen. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota myös siihen, että väliaikainen työmaatie on asemapiirroksessa esitetty VL-2/s -alueelle, voimajohtoa varten varatulle alueen osalle (va) sekä rakennuskorttelialueen osalle, jonka avokalliot, lahokaviosammaleen esiintymisalueet ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Avokalliot, lahokaviosammaleen esiintymisalueet ja puusto tulee kaavamääräyksen mukaan suojata työmaa-aikana. Voimajohtoa varten varatun alueen osan rakentamisesta ja muista järjestelyistä on kaavamääräyksen mukaan neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa. On huomautettu, että asemapiirroksesta ei käy ilmi, miten väliaikainen työmaatie jatkuu pohjoisen suuntaan ja miten linjauksessa on huomioitu kaavan merkinnät ja määräykset sekä esimerkiksi kaavan s-1-aluevaraukset: em. asemapiirustushuomautus kohdistuu erillisen maisematyöluvahakemuksen alueelle, muuten lausunnon huomautukset on huomioitu lupamääräyksissä.

Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue (L-vastuualue) on kuulemiskirjeen saatuaan antanut lausunnon, jossa on tuotu esille mm. seuraavaa. Rakentaminen ei saa vahingoittaa maantien rakennetta esimerkiksi savimaan painumisen tai pohjavahvistusten sortumisen takia. Rakentamisella ei myöskään saa olla maantien kuivatusjärjestelmää huonontavia vaikutuksia. Rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa liikenteelle. Esimerkiksi työmaan valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä liikenteelle tai optista harhaa tien käyttäjälle ja silmin havaittavaa pölyä ei saa kantautua tiealueelle. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee mahdollisuuksien mukaan tapahtua kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella. Kaivantaja ja hulevesiin liittyviä toimintoja on esitetty ulottuvan myös tiealueen puolelle. Kun hanke edellyttää työskentelyä tiealueella vähäisessäkin määrin, tulee hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Hulevesiä saa johtaa maantien puolelle vain Uudenmaan ELY-keskuksen ja Microsoft 3465 Finland Oy:n välillä tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti. Aita tulee perustuksineen sijoittaa ko. kiinteistön rajojen sisäpuolelle vähintään 1-2 metrin etäisyydelle tiealueen rajasta siten, että sen rakentaminen ja kunnossapito voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan ko. kiinteistön puolelta. Uudenmaan ELY-keskus voi myöhemmin antaa uusia määräyksiä aidan rakennemittoihin, mikäli katsoo sen liikenneturvallisuuden kannalta tarpeelliseksi. Kiinteistölle mahdollisesti tulevista maantien suuntaan/puolella olevista mainoksista ja ilmoittelusta on kuultava naapurina erikseen Pirkanmaan ELY-keskusta (ainakin kaikkiin punaisiin pitää hankkeen vastata myöhemmin naapurikohdassa). Annetun lausunnon on edellytetty olevan käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle.

Fingrid on vastannut naapurikuulemiseen antaen lausunnon, jossa on todettu työmaatukikohdan olevan toteutettavissa lausunnossa annetuin edellytyksin, jotka on 5-sivuisessa lausunnossa otsikoitu seuraavasti: Johtoalue ja muutokset johtoalueessa, Vaarajännitteet,

Voimajohtopylväiden maadoitukset, Rakennukset, Tiet, Valaisinylväät, Vesi- ja viemäriputkistot, Aita, Työskentely johdon läheisyydessä, Kartoituspyyntö ja valmistumisilmoitus sekä Suunnitelmien muutos. Lausunnossa on mm. edellytetty rakennusten ja niiden sähköasennusten, teiden, valaisinylväiden, putkijohtojen ja aitarakenteiden sijainnille tiettyjä vähimmäisetäisyyksiä sekä maadoitusvaatimuksia, ja myös työkoneiden työskentelyalueita on ohjeistettu. Kun hanke on valmistunut, on edellytetty, että kaikki maanalaiset rakenteet kartoitetaan vähintään 50 m etäisyydeltä voimajohdon keskilinjasta ja tulokset on pyydetty toimittamaan Fingridille siten, että tiedostosta on nähtävissä maanalaisten rakenteiden sijainnit voimajohtopylväisiin nähden. Lisäksi on pyydetty ilmoittamaan, kun maanpäälliset rakenteet ovat valmistuneet. Myös suunnitelmamuutoksista on pyydetty tekemään Fingridille ilmoitus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille kirjeitse ja Maankäyttö- ja rakennuslain 132 § mukaisesti myös internetissä eikä hankkeesta ole tullut annettujen lausuntojen lisäksi huomautuksia.

Em. pykälän mukaisesti Uudenmaan ELY-keskukselle on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen ja asiassa jätetyistä huomautuksista ja lausunnoista on laadittu yhteenvedo, jonka on oltava 132 § mukaan yleisesti saatavilla samaan aikaan kun päätös annetaan. Ko. yhteenvedossa on vastattu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Fingridin lausuntoihin mm. seuraavasti:

- Uudenmaan ELY-keskuksen Ympäristövaikutukset ja alueidenkäyttö - vastualueen lausunnossa esitetyt kohdat on todettu huomioidun hankkeessa. Työmaavesien käsittelyrakenteet rakennetaan ennen alueen maanrakentamisen aloittamista ja rakentamisen ympäristösuunnitelmassa ja aikatauluissa on huomioitu lintujen pesimäaika ja muuttohuipun välinen aika. Yva:n perustellun päätelmän huomioitaviin asioihin on myös vastineessa vastattu ja ne on vastaavalla tavalla kirjattu aiemmin tekstissä otsikon YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI alla.
- Uudenmaan ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastualueen lausuntoon on vastattu toteamalla mm., että rakentamistoimenpiteet hoidetaan pääosin tiealueen ulkopuolella, työmaan rakenteet eivät ulotu tiealueelle eikä rakentamisella ei ole vaikutusta maantien kuivatusjärjestelmään. Hulevesiä johdetaan maantien puolelle ainoastaan Uudenmaan ELY-keskuksen ja Microsoft 3465 Finland Oy:n välillä tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti. Tällä hetkellä aitaan ei ole suunniteltu mainoksia maantien suuntaan. Jos mainoksia oltaisiin suunnittelemassa, em. osuudelle haetaan erillinen lupa ELY-keskuksen hakuohjeet ja säännöt huomioon ottaen.
- Fingridin lausunnon huomautukset on todettu huomioidun suunnittelussa, esim. voimajohtopylväiden vaarajännitealueen arvioidut mitat on merkitty asemapiirustukseen, johdoille määritellyt suojaetäisyydet tullaan huomioimaan työskentelyssä ja hanke sitoutuu noudattamaan räjäytystöihin liittyviä ohjeistuksia. Kartoitus maanalaisista

rakenteista toimitetaan rakennustöiden valmistuttua Fingridille ja hanke tekee sille myös ilmoituksen maanpäällisten rakenteiden valmistumisesta, jotka on myös huomioitu lupamääräyksissä.

Lupapäätöstä perustellaan sillä, että kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut tilapäisenä toteutettavaa hanketta, jolla mahdollistetaan luvan (2024–616) saaneen datakeskuksen rakentaminen. Hanke ei aiheuta tarpeettomasti haittaa naapureille, annetut lausunnot ja huomautukset on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa hakemuksen mukaisten rakennustöiden aloittamiselle ja kokonaan suorittamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään esitetty 1 110 610 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
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma, jossa on huomioitava myös tontin ulkopuolinen asemakaavamääräys, että avokalliot, lahojaviosammaleen esiintymisalueet ja puusto tulee suojata työmaa-aikana. Urakka-alueen ulkopuolisia alueita ja puiden alusia ei saa käyttää maa-aineksen tai muun työmaamateriaalin säilytykseen.

On huomattava, että mikäli hanke edellyttää työskentelyä kehä III tiealueella vähäisessäkin määrin, tulee hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

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

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

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

Kiinteistöllä ei saa kaataa puita 15.4.-30.6 lintujen pesimärauhan aikana eikä tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6 lintujen pesimärauhan aikana tai muuttohuipun 1.9.–31.10. välisenä aikana.

Työmaavesien käsittelyssä sekä väliaikaisten uomien ja altaiden toteutuksessa on noudatettava

työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Työmaavesiä tulee tarkkailla Työmaavesien tarkkailuohjelman mukaisesti.

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

Kaikelle Fingridin voimajohdon läheisyyteen tulevalle rakentamiselle tulee olla voimassa oleva risteämälausunto. Lupavaiheessa annetun lausunnon ehtoja tulee noudattaa. Kun hanke on valmistunut, tulee kaikki maanalaiset rakenteet kartoittaa ja tulokset toimittaa Fingridille, jolle tulee myös ilmoittaa mahdollisista rakentamisen aikaisista suunnitelmamuutoksista ja maanpäällisten rakenteiden valmistumisesta.

Rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että ne täyttävät niihin yleisesti ennakoitavissa olevat kuormitukset ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen MRL 117 a-117 d §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset siten kuin on säädetty pysyvälle rakennukselle. Tämä on otettava huomioon rakenne- ja talotekniikan ratkaisuissa.

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

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

Maamassojen käsittelyssä on huomioitava, että ne käsiteltävät maamassat, joilla on vieraslajien siemeniä, on käsiteltävä ja toimitettava

rakennuspaikan ulkopuolelle siten, etteivät vieraslajit leviä.

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

Ennen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Lupa on voimassa 5 vuotta luvan lainvoimaiseksi tulosta alkaen.

Datakeskushankkeen (tontti 65-3-1) rakentamisen päätyttyä työmaatukikohta-alue on muutettava vastaamaan voimassa olevaa asemakaavaa.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 132, 133, 135, 144, 175 ja 176

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

EI JULKAISTA, 2024-928, rakennustyön aloittamisoikeus (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 2024-928, perustelut aloitusoikeuden hakemiselle (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 2024-928, Perusteltu päätelmä

EI JULKAISTA, 2024-928, Lausunto- ja huomautusyhteenveto

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-928

EI JULKAISTA, 2024-928, Ymparistovaikutusten arviointiselostus

Jakelu

Fingrid Oyj

Microsoft 3465 Finland Oy

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 133, § 134, § 135, § 136, § 137

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 138**Valitusosoitus päätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 139, § 140**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus päätöksestä on

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimus päätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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