



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

16.01.2025

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 16.01.2025 klo 17:00 - 20:12
Tauko: 18:25 – 18:30

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	
	Virtanen Sofia	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	
	Laakso Ville	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Kalliomaa Antti	jäsen	
	Hotakainen Markus	henkilökohtainen varajäsen	
	Salmi Jatta	henkilökohtainen varajäsen	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen edustaja	
	Caesar Aatos	nuorisovaltuuston edustaja	poissa klo 17:50-17:59, §:n 6 ajan, poistui klo 20:05, §:n 10 jälkeen
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:25, §:n 8 jälkeen
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Pulkkinen Riitta	viranhaltija	poistui klo 18:25, §:n 8 jälkeen
	Myllynen Maria	viranhaltija	poistui klo 18:25, §:n 8 jälkeen
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	
	Tiihonen Erja	hallintojuristi	poistui klo 18:25, §:n 8 jälkeen
	Falck Sofia	rakennusjuristi	
	Kangaspunta Elsa	juristi	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Sofia Virtanen
pöytäkirjantarkastaja

Sini Juuti
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 22.01.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 3		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 4		Viranhaltijoiden päätökset	9
§ 5	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 käyttösunnitelman hyväksyminen	10
§ 6	2	Päätös oikaisuvaatimukseen ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 4.12.2024 tekemästä vahingonkorvauspäätöksestä	14
§ 7		Ympäristövalvonnan valvontaohjelman toteutuminen vuonna 2024 ja valvontaohjelma vuodelle 2025	16
§ 8	3	Villa Elfvikin luontotalon vuosisuunnitelma 2025	20
§ 9		Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Kiinteistö Oy Irmelinpesä, kiinteistö 49-22-92-1 ja Olarin Paikoitustalo Oy, kiinteistö 49-22-93-1	22
§ 10	4	Miilukorven vastaanottokeskus, toimenpidepyyntö	36
§ 11		Laajennuslupa 2024-1057, Ruukintie 10	55

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 1

16.01.2025

§ 1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.1.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 2

16.01.2025

§ 2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Sofia Virtanen ja Sini Juuti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 3

16.01.2025

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 3

§ 3

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimialaan liittyvät valtuuston hyväksymät toiveet:

9.12.2024, 119 Vuoden 2025 talousarvion ja taloussuunnitelman hyväksyminen (Osittain pöydälle 4.12.2024) toiveet:

- Valtuusto toivoo, että budjettisovussa varattua lisärahoitusta luonnon- ja vesistönsuojeluun käytetään myös soiden ja kosteiden niittyjen ennallistamiseen.
- Valtuusto toivoo, että Lippajärven ja Loojärven kunnostamista jatketaan edelleen laadittujen kunnostussuunnitelmien mukaisesti.
- Valtuusto toivoo, että rakentamisessa kiinnitetään nykyistä enemmän huomiota rakennuskannan kauneuteen ja laadukkuuteen, jotta asuinalueet olisivat omaleimaisia ja viihtyisiä.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 3

16.01.2025

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 4

16.01.2025

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 4

§ 4

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (yleiset asiat) 2 § / 9.1.2025: Rakennustarkastajan tehtäviä hoitavat viranhaltijat

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Rakennustarkastajan tehtäviä hoitavat viranhaltijat (muutoksenhakukielto)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 5

16.01.2025

Asianumero 1543/02.02.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 5

§ 5

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 käyttösuunnitelman hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1

hyväksyä ympäristö- ja rakennuslautakunnan käyttösuunnitelman vuodelle 2025

2

merkitä tiedoksi vuoden 2025 tulostavoitteet

Käsittely

Talousarvion sitovuus

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustavat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus. Vuoden 2025 käyttösuunnitelma on valmisteltu valtuuston hyväksymään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan.

Talousarvion seuranta

Lautakuntien ja johtokuntien tulee säännöllisesti käsitellä tulostavoitteisiin olennaisesti vaikuttavien toimintojen kehittymistä ja toteutumista. Lautakunnat ja johtokunnat laativat oman tehtäväalueensa osavuositarkastuksena raportit huhti-, heinä- ja lokakuun lopun tilanteesta. Raporteissa käsitellään mahdolliset tarvittavat korjaavat toimenpiteet ja ne tuodaan lautakuntien ja johtokuntien käsittelyyn omana lista-asianaan.

Kuntalaki edellyttää, että poikkeamat talousarvion sitovissa määrärahoissa, tuloarvioissa ja toiminnallisissa ja taloudellisissa tavoitteissa viedään valtuuston käsiteltäviksi tilikauden aikana. Jos talousarvion määrärahat ja tavoitteet ovat yhteen sopimattomat, asianomaisen toimielimen ja toimialan on valmisteltava määrärahan tai tavoitteen muutosehdotus. Tiedossa olevat muutokset tulee valmistella siten, että valtuusto ehtii käsitellä ne etukäteen ja ennen tilikauden päättymistä. Kaupunginjohtaja esittelee nämä asiat kaupunginhallitukselle.

Käyttösuunnitelma

Käyttösuunnitelmassa on tarkennettu palvelualueiden toimintamenoja Kaupunginvaltuuston 4.12.2024 päättämän vuoden 2025 talousarvion ja taloussuunnitelman pohjalta.

Käyttösuunnitelman henkilöstökustannukset perustuvat henkilöstösuunnitelman perusteella tehtyyn arvioon keskimääräisestä henkilötövuosikertymästä ollen 128,5 henkilötövuotta. Vuoden 2024 käyttösuunnitelmassa henkilötövuodet olivat 125 henkilötövuotta ja toteuma 125,9 henkilötövuotta.

Taulukko 1: Käyttösuunnitelman henkilötövuodet

	KS2024	TOT2024	KS2025
Tukipalvelut -palveluyksikkö	17,7	17,2	17,6
Ympäristönsuojelun palvelualue	28,6	30,5	30,9
Ympäristöterveydenhuollon palvelualue	33,3	34,8	34,2
Rakennusvalvonnan palvelualue	45,4	43,5	45,8
	125,0	125,9	128,5

Käyttösuunnitelman tulot ovat 8,1 miljoonaa euroa ja toimintamenot ovat 12,6 miljoonaa euroa.

Taulukko 2: Käyttösuunnitelman toimintatulot ja toimintamenot

	2023	2024	2025
Toimintatulot	7 173	7 323	8 120
Ympäristönsuojelu	100	100	220
Ympäristöterveydenhuolto	1 150	1 150	1 600
Rakennusvalvonta	5 923	6 073	6 300
Toimintamenot	10 704	11 507	12 602
Ympäristönsuojelu	2 250	2 246	2 569
Henkilöstökulut	1 722	1 750	2 001
Ulkoiset ostot	528	496	568
Ympäristöterveydenhuolto	2 137	2 423	2 660
Henkilöstökulut	1 807	2 093	2 307

Ulkoiset ostot	330	330	353
Rakennusvalvonta	2 884	3 204	3 307
Henkilöstökulut	2 764	3 084	3 165
Ulkoiset ostot	120	120	142
Tukipalvelut	3 433	3 634	4 066
Henkilöstökulut	1 180	1 394	1 597
Ulkoiset ostot	646	407	616
Sisäiset palvelut	1 607	1 833	1 853
Yhteensä:			
Toimintatulot	7 173	7 323	8 120
Henkilöstökulut	7 473	8 321	9 070
Ulkoiset ostot	1 624	1 353	1 679
Sisäiset palvelut	1 607	1 833	1 853
Toimintakate	-3 531	-4 184	-4 482

Henkilöstökustannukset nousevat yhteensä 797 tuhatta euroa missä on 9 % kasvua edelliseen käyttösuunnitelmaan. Henkilöstökustannusten nousu johtuu pääosin eläkeperusteisten tasausmaksujen korotuksesta ja kustannustason noususta sekä osaltaan myös henkilöstösuunnitelman mukaisesta kolmen ja puolen htv:n noususta. Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen osuus Espoon eläkemenoperusteisesta tasausmaksusta ja kokouspalkkiot ovat keskitetty tukipalveluiden henkilöstökuluihin ja niihin on varauduttu henkilöstökustannuksissa 575 tuhannella eurolla.

Espoon sisäisten palvelujen kaikki veloitukset on keskitetty tukipalvelujen kustannuspaikalle muiden palvelualueiden seurannan selkeyttämiseksi. Ne perustuvat samoihin käytettäviin Espoon sisäisiin palveluihin kuin vuonna 2024. Käyttösuunnitelmassa ne on arvioitu kasvavan 1,1 % ja 20 tuhatta euroa. Sisäisten palvelujen käyttösuunnitelma tarkentuu mahdollisesti vielä myöhemmin ja mahdolliset muutokset huomioidaan tukipalvelujen ulkoisten ostojen määrärahassa.

Ympäristönsuojelun ulkoisten ostojen suunnitelma 568 tuhatta euroa pitää sisällään 150 tuhatta euroa valtuuston päättämästä 300 tuhannen euron lisämäärärahasta luonnon- ja vesiensuojeluun. Loput lisämäärärahasta suunnitellaan tukipalvelut kustannuspaikalle, josta niitä käytetään vuoden aikana tarkentuvien käyttötarpeen mukaan joko kaupunkitekniikan keskuksen tai ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toteuttamaan luonnon- ja vesiensuojelutyöhön.

Ympäristöterveyden ulkoisten ostoihin on suunniteltu 353 tuhatta euroa, joihin sisältyy Helsingin yliopistolta ostettavia eläinlääkäripalveluja 210 tuhatta euroa ja Helsingin eläinsuojeluyhdistykseltä ostettavaa löytöeläinpalveluja 50 tuhatta euroa. Rakennusvalvonnan ulkoisiin ostoihin

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 5

16.01.2025

142 tuhatta euroa sisältyvät tavanomaiset välttämättömät toimisto-, matka-, koulutus- ja muut kulut.

Metsähallituksen veloitukset Espoon osuudesta Haltia luontokeskuksen kuluihin on suunniteltu tukipalvelut -palveluyksikköön 390 tuhatta euroa. Taulukossa 2 metsähallituksen veloitukset on korjattu myös vuosien 2023 ja 2024 vertailulukuihin.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

1 YRK-Tavoitteet-2025

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

14/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 6

16.01.2025

Asianumero 3725/11.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 6

§ 6

Päätös oikaisuvaatimukseen ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 4.12.2024 tekemästä vahingonkorvauspäätöksestä

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiihonen Erja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta jättää tutkimatta 4.1.2025 Espoon kaupungin kirjaamoon sähköpostitse toimitetun oikaisuvaatimuksen ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 4.12.2024 tekemästä vahingonkorvauspäätöksestä.

Käsittely

Nuorisovaltuuston edustaja Aatos Caesar poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, koska asian aikana käsiteltiin salassa pidettävää tietoa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Oikaisuvaatimus koskee ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 4.12.2024 (yleiset asiat 2 §) tekemää päätöstä vahingonkorvausvaatimuksesta.

Kuntalain 138 §:n mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Ote päätöksestä on toimitettu postitse saantitodistusta vastaan, ja oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut otteen tiedokseen 13.12.2024. Oikaisua olisi tullut hakea viimeistään 27.12.2024. Jos otteeseen sisältyvä oikaisuvaatimusohje on ollut tulkinnanvarainen, olisi oikaisua tullut joka tapauksessa hakea viimeistään 30.12.2024. Oikaisuvaatimus on lähetetty sähköpostitse Espoon kaupungin kirjaamoon 4.1.2025, joten oikaisua

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 6

16.01.2025

päätökseen on haettu liian myöhään. Oikaisuvaatimus on tällöin jätettävä tutkimatta.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 SALASSA PIDETTÄVÄ, Oikaisuvaatimuksen kuvaus (Laki eläinlääkäriammattin harjoittamisesta 16 §)

Oheismateriaali

- SALASSA PIDETTÄVÄ, Oikaisuvaatimus 4.1.2025 (Laki eläinlääkäriammattin harjoittamisesta 16 §)
- SALASSA PIDETTÄVÄ, Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätös 4.12.2024 (Laki eläinlääkäriammattin harjoittamisesta 16 §)

Tiedoksi

Oikaisuvaatimuksen tekijä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 7

16.01.2025

Asianumero 99/11.00.02/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 7

§ 7

Ympäristövalvonnan valvontaohjelman toteutuminen vuonna 2024 ja valvontaohjelma vuodelle 2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Myllynen Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Lautakunta päättää hyväksyä ympäristövalvontayksikön selonteon vuoden 2024 valvontaohjelman toteutumisesta sekä vuoden 2025 valvontaohjelman.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Ympäristönsuojelulain mukaista säännöllistä valvontaa varten on laadittava ympäristövalvonnan valvontasuunnitelma ympäristönsuojelulain (527/2014) 168 §:n mukaan. Valvontasuunnitelma vuosille 2021–2025 on hyväksytty ympäristölautakunnassa 19.1.2021 ja sitä on päivitetty 27.1.2022. Suunnitelma on liitteenä. Valvontasuunnitelmassa on esitetty tiedot alueen pilaantumisen vaaraa aiheuttavista toiminnoista ja käytettävissä olevista valvonnan voimavaroista ja keinoista sekä valvonnan järjestämisen ja riskinarvioinnin perusteet.

Vuosittain laaditaan valvontaohjelma luvan- ja ilmoituksenvaraisten ja rekisteröitävien toimintojen määräaikaistarkastuksista sekä muusta

säännöllisestä valvonnasta. Valvontaohjelmassa priorisoidaan vuosittain valvottavat kohteet ja niiden tarkastustiheys määrittyy laitospohjaisen riskinarvioinnin perusteella annetun valvontaluokan mukaan. Kunnan valvontaohjelmaan eivät sisälly ELY-keskuksen valvontaan kuuluvat luvanvaraiset toiminnot, vaikka kunnan ympäristönsuojeluviranomainen pääsääntöisesti osallistuu ELY-keskuksen tekemille tarkastuksille.

Valvontaohjelman kohteet Espoossa

Espoossa on 111 säännöllisesti valvottavaa kohdetta, jotka ovat ympäristönsuojelulain, jätelain tai maa-aineslain mukaisia luvanvaraisia, ilmoituksenvaraisia tai rekisteröitäviä ja jotka kuuluvat kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen toimivaltaan. Määrää kasvattavat vireillä olevat lupahakemukset tai valtion valvonnasta siirtyvät kohteet. Suurin yksittäinen toimiala on polttonesteiden jakeluasemat, joita on 55 kappaletta. Jätelain mukaan rekisteröityjä jätteen ammattimaisia kerääjiä on 12 kpl. Yhteensä säännöllisiä valvontatarkastuksia tehdään vuodessa 800–900 kpl.

Valvontaohjelman toteutuminen vuonna 2024

Vuonna 2024 tehtiin valvontaohjelman mukaisia määräaikaistarkastuksia 19 kappaletta. Suunnitelluista määräaikaistarkastuksista toteutui 90 %. Lisäksi tarkastettiin säännöllisten valvontakohteiden vuosiraportit, joita saatiin 78 kpl. Valvontasuunnitelmassa vuosille 2021–2025 on tavoitteena, että valvontaluokkien 1–3 kohteita tarkastetaan 20–34 kpl/v.

Säännöllisiä valvontatarkastuksia tehtiin 877 kappaletta vuonna 2024. Valvontatarkastukset koskivat mm. öljyvahinkotapauksia ja pilaantuneita maita, jätelain 8 luvun mukaisten roskaantuneiden paikkojen tarkastuksia sekä erilaisten yhteydenottojen kautta vireille tulleita kuten melu-, pöly-, vesi- ja savuhaitta-asioiden selvittämistä.

Valvontaohjelma vuodelle 2025

Vuonna 2025 tehdään 23 määräaikaistarkastusta ympäristönsuojelulain ja 0 jätelain mukaisiin valvontakohteisiin. Tarvittaessa voidaan tehdä valvontaohjelman mukainen määräaikaistarkastus kohteisiin, joille on myönnetty ympäristölupa vuoden aikana. Määräaikaistarkastukset tehdään neljään valvontaluokan I kohteeseen, 7 valvontaluokan II, 12 valvontaluokan III ja 0 valvontaluokkaan IV kohteeseen. Vuodelle 2025 suunnitellut valvontaohjelman mukaiset määräaikaistarkastukset kunnan valvontavastuulle kuuluviin laitoksiin toimialoittain on esitetty taulukossa 1 ja 2. Yksilöity valvontaohjelma kohteittain vuodelle 2025 on pyydetty nähtävissä kokouksessa.

Vuonna 2025 työllistävät myös mm. suurten rakennushankkeiden lupa-asiat ja valvonta, työmaavedet, tapahtumien ympäristöasiat ja kertaluonteiset ilmoitukset.

Taulukko 1. Ympäristönsuojelulain mukaiset suunnitellut määräaikaistarkastukset vuonna 2025.

Ympäristöluvanvaraiset, ilmoituksenvaraiset ja rekisteröitävät laitokset	Kokonaismäärä	Tarkastukset 2025
Asfalttiasemat	1	
Betonitehtaat	6	1
Elintarviketeollisuus	1	1
Eläinsuojat	1	1
Energiantuotanto	8	
Jakeluasemat	55	13
Jätteen käsittely	7	1
Jätteen vastaanotto ja varastointi	1	
Kemialliset pesulat	5	
Krematoriot	1	
Louhinta ja/tai murskaus	3	3
Maankaatopaikat	1	
Moottoriturheiluradat	1	
Orgaanisia liuottimia käyttävä toiminta	2	1
Pintakäsittely	1	
Varikot	3	2
Muut	2	
Yhteensä	99	23

Taulukko 2. Jätelain mukaiset suunnitellut määräaikaistarkastukset vuonna 2025.

Rekisteröitävät laitokset	Kokonaismäärä	Tarkastukset 2025
Ammattimainen jätteenkeräys	12	0
Yhteensä	12	0

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 7

16.01.2025

Oheismateriaali

- Valvontasuunnitelma 2021-2025 päivitys 2022_lautakuntaan

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 8

16.01.2025

Asianumero 4057/00.01.02/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 8

§ 8

Villa Elfvikin luontotalon vuosisuunnitelma 2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Pulkkinen Riitta

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan Villa Elfvikin luontotalon vuosisuunnitelman 2025.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Villa Elfvikin luontotalo on Espoon kaupungin ympäristövalistuskeskus, joka tarjoaa luonto- ja ympäristötietoutta espoolaisille ja muille kiinnostuneille. Luontotalon tavoitteena on, että talon palvelujen avulla kävijät oivaltavat vastuunsa yhteisestä ympäristöstä ja toimivat itse kestävämmällä tavalla. Luontotalo on yksi Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueen palveluyksiköistä.

Ympäristöasiat on nostettu Espoo-tarinassa keskiöön, ja Espoo haluaa olla Euroopan kestävin kaupunki nyt ja tulevaisuudessa. Villa Elfvikin luontotalo edistää omalla työllään kestävää kehitystä ja antaa mallia toimia kestäväällä tavalla. Luontotalossa kävijä voi perehtyä kestävillä tavoilla toimimiseen ja soveltaa näitä tapoja omassa työyhteisössään tai kodissaan. Asukkaiden osallistaminen ympäristön puolesta toimimiseen nousee entistä enemmän toimintaan mukaan. Tuemme myös kouluja ja päiväkotia niiden kestävä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 8

16.01.2025

kehityksen työssä.

Vuoden 2025 projekti on talon historiikki. Projekti toteutetaan yhteistyössä Espoon kaupunginmuseon kanssa. Harjoittelija kokoaa olemassa olevan aineiston ja kirjoittaa niiden perusteella julkaisun, joka viedään internettiin.

Villa Elfvikin vesikattoremontti jatkuu pitkälle keväeseen. Remontti vaikuttaa vielä tänäkin vuonna talon kävijämääriin. Talo pidetään avoinna remontin ajan.

Päätöshistoria

Liitteet

3 Villa Elfvikin vuosisuunnitelma 2025

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 9

16.01.2025

Asianumero 3215/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 9

§ 9

Asemakaavan edellyttämä rakennusrasite, Kiinteistö Oy Irmelinpesä, kiinteistö 49-22-92-1 ja Olarin Paikoitustalo Oy, kiinteistö 49-22-93-1

Valmistelijat / lisätiedot:

Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää perustaa seuraavan rakennusrasitteen.

Kiinteistöllä 49-22-92-1 on käyttörasitteena pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä 49-22-93-1 sijaitsevassa rakennuksessa olevaa 182 autopaikkaa. Autopaikkojen sijainnit rakennuksessa on osoitettu liitteenä olevassa paikkakartassa vihreällä värillä, tasolla 1A paikat 1-45, tasolla 1B paikat 46-90, tasolla 2B paikat 95-119 sekä paikat 122-135, tasolla 4A paikat 223-266 ja tasolla 4B paikat 267-275.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää hakemuksen rakennusrasitteen perustamisesta jätehuollon järjestämiseksi.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Perustelut

Ympäristö- ja rakennuslautakunta viittaa lautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 perusteluihin ja toteaa lisäksi seuraavaa:

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 jälkeen kävi ilmi, että Olarin Paikoitustalo Oy:n 14.4.2023 toimittama selitys asiassa oli jäänyt Espoon kaupungin palveluksessa lopettaneen juristin sähköpostiin, eikä lausuntoa tämän vuoksi oltu valitettavasti huomioitu päätöksenteossa. Samasta syystä hallinto-oikeus totesi, että asiassa on tapahtunut kuulemiseen liittyvä menettelyvirhe ja palautti asian ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Olarin Paikoitustalo Oy:n ympäristö- ja rakennuslautakunnalle 14.4.2023 toimittamassa selityksessä, hallinto-oikeudelle 28.12.2023 toimitetussa valituksessa ja hallinto-oikeudelle 7.6.2024 toimitetussa vastaselityksessä on esitetty mm. seuraavia valitusperusteita:

1.Olosuhteet ovat muuttuneet

Olarin Paikoitustalo Oy pitää itsestään selvänä, että olosuhteet ovat muuttuneet lähes viidessä vuosikymmenessä. Faktisesti olosuhteet ovat muuttuneet niin, etteivät kaikki autopaikat ole enää Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajien tai muiden asukkaiden hallinnassa. Lisäksi todetaan, että myös oikeudelliset olosuhteet ovat muuttuneet.

Vuonna 1976 voimassa ollut asemakaava edellytti siinä määrin vähemmän autopaikkoja, että nyt perustetun kaltaiselle pakkorasitteelle ei olisi ollut edellytyksiä. Voimassa olevaa asemakaavaa ei myöskään tule tulkita siten, että kortteleiden 22091, 22092, 22095, 22098 ja 22099 jokainen autopaikka tulee voida osoittaa korttelialueelle AP9 ja että asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja ei voida osoittaa mistään muualta.

On korostettava, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä on aiheuttanut nyt käsillä olevan ongelmatilanteen itselleen. Tämä on tapahtunut ensinnäkin kieltäytymällä autopaikkojen lunastamisesta vuonna 1976. Mikään ei olisi estänyt Kiinteistö Oy Irmelinpesää omalta osaltaan noudattamasta rasitesopimusta, joka velvoitti sen autopaikkojen lunastamiseen edullisin ehdoin eli rakennuskustannuksia vastaan. Tuolloin, toisin kuin nyt, rakennusrasite olisi voitu perustaa asiallisessa ajallisessa yhteydessä yhtiöiden rakennushankkeisiin.

Olarin Paikoitustalo Oy vetoaa myös siihen, että Kiinteistö Oy Irmelinpesän lähes 47 vuoden passiivisuus rasitteen perustamisessa on luonut Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja autopaikkojen nykyisille haltijoille oikeutetun odotuksen siitä, että rasitetta ei tulla perustamaan ja autopaikkoje haltijat saava häiriöttä nauttia laillisesti hallitsemistaan autopaikoista. Olisi jyrkkä olosuhteiden muutos, jos tätä luottamuksen suojaa rikottaisiin perustamalla rakennusrasite.

2.Rasitetulle kiinteistölle aiheutuva haitta ja kohtuuttomuus

Jos rakennusrasite perustettaisiin, aiheutuisi siitä rasitettua kiinteistöä

hallitsevalle Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja sen osakkeenomistajille tuntuva haittaa ja kohtuutonta rasitusta.

Suuri osa nykyisistä autopaikan haltijoista menettäisi autopaikkansa ja syntyisi mittava autopaikkojen uudelleen järjestämisen tarve. Olarin Paikoitustalo Oy:n olisi lunastettava ja mitätöitävä autopaikkansa menettävien henkilöiden osakkeet ja korvattava heille siitä seuraava taloudellinen menetys. Tämä olisi merkittävä kustannusrasitus Olarin Paikoitustalo Oy:lle ja sen vastikkeita maksaville osakkeenomistajille.

Autopaikkansa menettävien henkilöiden olisi etsittävä korvaava autopaikka jostain muualta, mikä oletettavasti vastaisi heidän tarpeitaan nykytilannetta huonommin, ovathan he valinneet pysäköintimahdollisuuden tästä kohteesta jostain määrätystä syystä. Ei myöskään ole sanottu, että heidän saamansa korvaus riittäisi kattamaan uuden autopaikan hankintakustannukset.

Edellä mainittujen haittojen lisäksi rasitteen perustaminen johtaisi myös erityisen kohtuuttomaan tilanteeseen: Kiinteistö Oy Irmelinpesä on aiheuttanut omalla toiminnallaan itselleen ongelmatilanteen, joka nyt pyritään ratkaisemaan Olarin Paikoitustalo Oy:n kustannuksella ja vahingoksi. Kohtuullisuuden toteutuminen tässä tapauksessa nimenomaan vaatii, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä saa kantaa hankaluudet ja kustannukset asemakaavan edellyttämien autopaikkojen hankkimiseksi jostain muualta kuin Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistöltä.

Lautakunta perustelee päätöksensä kohtuullisuutta sillä, että Olarin Paikoitustalo Oy on toiminut vastoin vuoden 1976 rasitesopimuksen tarkoitusta myymällä Kiinteistö Oy Irmelinpesälle kuuluneet autopaikat sivullisille. Kuten edellä on todettu, Olarin Paikoitustalo Oy:n ei voida tämän asian olosuhteissa katsoa rikkoneen sopimusta. Olarin Paikoitustalo Oy, oikeammin sen perustajaosakkaat, eivät koskaan luovuttaneet rasitesopimuksessa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajille tarkoitettuja autopaikkaosakkeita muille kuin Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajille. Omistussuhteiden hajaantuminen on tapahtunut sen jälkeisten edelleen luovutusten seurauksena. Pohjimmiltaan tämä johtuu Kiinteistö Oy Irmelinpesän sopimuksenvastaisesta asennoitumisesta ja ajan kulumisesta. Suuremmalla syyllä lautakunnan olisi tullut todeta, että Kiinteistö Oy Irmelinpesä on toiminut vastoin sopimuksen tarkoitusta.

3.Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Kiinteistö Oy Irmelinpesä on hakenut rakennusrasitteen perustamista 26.7.1976 allekirjoitettuun rasitesopimukseen perustuen, jolloin hakemusta on arvioitava MRL 158 §:n säännökseen perustuen. Lautakunta on ratkaissut asian asemakaavaan perustuvana, ns. pakkorasitesäännöksen MRL 159 §:n nojalla, mihin hakija ei ollut lainkaan perustanut hakemustaan. Asia on lautakunnan menettelyn johdosta muuttunut

toiseksi. Koska rasitetta oli haettu sopimukseen perustuen, olisi hakemus myös tullut käsitellä sopimukseen perustuvana. Lautakunta on muotoillessaan hakemuksen toiseksi kuin millaisena se oli esitetty, ylittänyt toimivaltansa.

14.4.2023 ympäristö- ja rakennuslautakunnalle toimitettu selitys, 28.12.2023 hallinto-oikeudelle toimitettu valitus ja 7.6.2024 hallinto-oikeudelle toimitettu vastaselitys ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen perustelut yllä esitettyihin valitusperusteisiin

1.Olosuhteiden muuttuminen

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalle toimitetun selvityksen perusteella osapuolet ovat yhtä mieltä siitä, että olosuhteet autopaikkojen hallinnan osalta ovat muuttuneet. Rasitetta perustaessa olosuhteiden muutoksen arvioinnissa on kuitenkin olennaista MRL 158.2 §:n mukaisesti arvioida sitä, onko rasitteen perustaminen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta. Vaikka asuntopaikkojen hallinta on siirtynyt ja olosuhteet tältä osin muuttuneet, asiassa ei ole esitetty sellaista olosuhteiden muutosta, jonka vuoksi autopaikkojen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta Kiinteistö Oy Irmelinpesälle.

2.Rasitetulle kiinteistölle aiheutuva haitta ja kohtuuttomuus

Se, että sopimuksen laatimishetkestä on kulunut huomattavan pitkä aika, 48 vuotta, sekä se, että Olarin Paikoitustalo Oy on väitetyksi alun alkaen myynyt asuntopaikkaosakkeita ainoastaan Kiinteistö Oy Irmelinpesälle, tekee kohtuullisuuden arvioinnista oikeudellisesti tulkinnanvaraista.

Samankaltaisia tapauksia on kuitenkin käsitelty jo aiemmin korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Päätöksistä KHO 2011:85 ja 1153/2017 käy ilmi korkeimman hallinto-oikeuden tulkintalinja, jonka mukaan autopaikat voidaan perustaa vielä vuosikymmenten jälkeenkin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tapauksessa 1153/2017 rakennusrasite on perustettu siitä huolimatta, etteivät rasitehakemuksen kohteena olleet autopaikat olleet hakijan hallinnassa. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksessä tulee noudattaa KHO:n tulkintalinjauksia.

Päätöksessä 1153/2017 on tarkemmin todettu, että hallinto-oikeudella ei ollut aihetta arvioida asiaa tapauksessa eri tavoin pelkästään sen vuoksi, että asunto-osakeyhtiöllä ei ollut autopaikkoja pysäköintirakennuksessa toisin kuin korkeimman hallinto-oikeuden aiemmin ratkaisemassa asiassa (KHO:2011:85) hakijoina olleilla yhtiöillä. Olennaista asiassa oli, että kyse on asemakaavassa edellytetystä rasitteesta eivätkä olosuhteet

asemakaavan laatimisen jälkeen ole sillä tavoin muuttuneet, että rasitteen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Myös tässä tapauksessa asemakaava oli vuodelta 1974. Rasite siis perustettiin siitä huolimatta, etteivät autopaikat olleet hakijana olleen yhtiön hallinnassa.

Olarin paikoitustalo Oy on kirjelmässään esittänyt, että autopaikat on alun perin myyty juuri Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkeenomistajille, jotka ovat luovuttaneet ne eteenpäin. Ympäristö- ja rakennuslautakunta pitää tätä kohtuuttomuutta puoltavana seikkana. Vaikka asia on tältä osin hyvin tulkinnanvarainen, pitää ympäristö- ja rakennuslautakunta lopulta ratkaisevana KHO:n päätöksen mukaista tulkintaa, jonka mukaan rasitteet voitiin perustaa siitä huolimatta, ettei hakija hallinnut hakemuksen jättöhetkellä rasitehakemuksen kohteena olevia autopaikkoja. Sitä miten omistus- ja hallintaoikeudet ovat aikoinaan siirtyneet sivullisille tahoille, ei pidetä tässä tapauksessa asian lopputulosta muuttavana seikkana.

Kohtuuttomuutta arvioitaessa on myös otettava huomioon, että rasitetun rakennuksen omistajalla on oikeus saada rasitteesta korvaus, joka määrätään tarvittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 3 momentin mukaisesti.

3.Päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä

Olarin Paikoitustalon hallinto-oikeudelle toimittamissa kirjelmässä on vedottu siihen, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätös olisi tehty virheellisessä järjestyksessä, koska hakija on hakenut MRL 158 §:n mukaisen rakennusrasitteen perustamista, eikä MRL 159 §:n mukaisen asemakaavan edellyttämän rasitteen perustamista. Olarin Paikoitustalon kirjelmässä sivuutetaan se, että hakija on nimenomaisesti kirjannut hakemukseen hakevansa rasitetta MRL 159 §:n perusteella. Päätöstä ei ole tehty virheellisessä järjestyksessä, vaan se on käsitelty haetun mukaisesti.

Olarin Paikoitustalon toimittamassa vastaselityksessä on myös todettu, että ”Rakennusrasite tulee siten perustaa joko MRL 158 §:n 1 momentin tarkoittamana sopimusrasitteena tai MRL 159 §:n tarkoittamana pakkorasitteena ja päätöksestä tulee selvästi ilmetä, kummasta on kysymys”. Tässä tapauksessa on kyse MRL 159 §:n mukaisesta asemakaavan edellyttämästä rasitteesta, mikä ilmenee myös päätöksen otsikoinnista. Vaikka rasite perustetaan MRL 159 §:n mukaisena asemakaavan edellyttämänä rasitteena, maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n yleisten edellytysten täytyy myös toteutua.

Edellä todettuun ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 16.11.2023 § 165 perusteluihin viitaten ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä

koskevan rakennusrasitteen perustamisen MRL 159 §:n ja 158.2 §:n edellytykset täyttyvät.

Asemakaavan edellyttämien autopaikkojen määrä

Korttelin 22092 autopaikat on voimassa olevan asemakaavan määräyksellä ALK10 määrätty sijoitettavaksi a - tai a/ma -paikoille tai Ap-tonteille. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 22093 (kiinteistö 49-22-93-1) on varattu autopaikkojen korttelialueeksi AP9. Asemakaavamääräyksen mukaan Ap-korttelialue on varattu kortteleiden 22091, 22092, 22095, 22098 ja 22099 autopaikoille. Asemakaavassa on siten edellytetty, että korttelin 22092 (kiinteistö 49-22-92-1) autopaikat sijoitetaan AP9 korttelialueelle 22093.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin asuntokerrosalan 80 m² kohti, kuitenkin vähintään yksi kutakin asuntoa kohti sekä liike- ja toimistotiloille yksi autopaikka kutakin 50 kerrosneliometriä kohti. Oheismateriaalissa olevan pääpiirustuksen, joka on hyväksytty muutosluvalla 49-1976-628, mukaisesti kiinteistöllä on asuntoja 72, joten tältä osin myös autopaikkoja tulee olla 72 kpl. Liiketiloja on kiinteistöllä 5497 kerrosneliometriä, eli tältä osin autopaikkoja tulee olla 110 kpl. Yhteensä autopakkoja tulee siis olla 182 kpl ja ne sijoitetaan korttelin 22093 pysäköintitaloon.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 1 momentissa säädetään muun ohessa, että tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti.

Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Saman lain 159 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan, muun muassa autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan

rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaan autopaikkaa (käyttöasite).

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote rasiteasiain pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä rakennusrasitteen perustamisesta merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 165

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää perustaa seuraavan rakennusrasitteen.

Kiinteistöllä 49-22-92-1 on käyttöasitteena pysyvä oikeus käyttää kiinteistöllä 49-22-93-1 sijaitsevassa rakennuksessa olevaa 182 autopaikkaa. Autopaikkojen sijainnit rakennuksessa on osoitettu liitteenä olevassa paikkakartassa vihreällä värillä, tasolla 1A paikat 1-45, tasolla 1B paikat 46-90, tasolla 2B paikat 95-119 sekä paikat 122-135, tasolla 4A paikat 223-266 ja tasolla 4B paikat 267-275.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää hakemuksen rakennusrasitteen perustamisesta jätehuollon järjestämiseksi.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 1 momentissa säädetään muun ohessa, että tonttia tai rakennuspaikkana olevaa kiinteistöä varten voidaan perustaa toista kiinteistöä rasittava pysyvä oikeus rakennuksen tai rakennelman käyttämiseen tai niihin verrattavaan toimenpiteeseen (rakennusrasite). Rasitteen perustaminen edellyttää, että asianosaiset sopivat siitä kirjallisesti.

Saman pykälän 2 momentin mukaan rakennusrasite saadaan perustaa, jos

sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Asemakaavan edellyttämä rasite voidaan perustaa, jollei sen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Saman lain 159 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianomaiset eivät siitä sovikaan, muun muassa autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa olevaan autopaikkaa (käyttörasite).

Saman pykälän 5 kohdan mukaan rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa jätehuoltoa palvelevaa laitosta (huoltorasite).

Lainvalmisteluaineisto

Maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:ää koskevissa hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisissa perusteluissa todetaan muun ohella seuraavaa:

"Rasite saataisiin perustaa, jos sillä edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista tai kiinteistön käyttöä, rasite on tarpeellinen rasiteoikeuden haltijalle eikä siitä aiheudu huomattavaa haittaa rasitetulle kiinteistölle. Säännöksen tarkoituksena on muun muassa suojata sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä myöhempien omistajien mahdollisilta oikeusriidoilta. Asemakaavan edellyttämän rasitteen kohdalla olisi otettava huomioon, ettei rasitteen perustaminen ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta. Säännöksellä suojattaisiin sopimukseenkin perustuvia rasitejärjestelyjä asemakaavan vanhentuneisuudelta."

Samassa hallituksen esityksessä lain 159 §:ää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu seuraavaa:

"Pykälässä ehdotetaan uutena rakennusrasitteen muotona säädettäväksi niin sanotuista pakkorasitteista. Näiden edellytyksenä olisi, että rasite perustuu asemakaavaratkaisuun, jolloin asianosaisten sopimusta ei tarvittaisi. Asianosaisten ensi vaiheen oikeusturvakeinona näissä rasitejärjestelyissä olisivat jo kaavoitukseen liittyvät kuulemis- ja muutoksenhakusäännökset. Ehdotuksen mukaan tällainen rasite voitaisiin perustaa vain laissa yksilöityjä tilanteita varten väestönsuojan, autopaikoituksen ja jätehuollon tilojen järjestämiseksi rakennukseen,

kulkuyhteyden järjestämiseksi rakennukseen muuta kiinteistöä tai yleistä jalankulkua varten sekä kiinteistön rajalla olevien rakennusosien tukemiseksi naapurikiinteistöön tai yhteisen seinän rakentamiseksi. Rasitteen perustana on, ettei asemakaavan toteuttaminen vaikeutuisi myöhemmässä rakennuslupamenettelyssä."

Pakkorasitteen (autopaikat) perustamista koskevien edellytysten täyttyminen

Kiinteistön 49-22-92-1 omistaja Kiinteistö Oy Irmelinpesä on pyytänyt, että sille perustetaan ja rekisteröidään rakennusrasitteena pysyvä oikeus käyttää 182 autopaikkaa kiinteistöllä 49-22-93-1 sijaitsevassa paikoitustalossa.

Korttelin 22092 autopaikat on voimassa olevan asemakaavan määräyksellä ALK10 määrätty sijoitettavaksi a - tai a/ma -paikoille tai Ap-tonteille.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 22093 (kiinteistö 49-22-93-1) on varattu autopaikkojen korttelialueeksi AP9. Asemakaavamääräyksen mukaan Ap-korttelialue on varattu kortteleiden 22091, 22092, 22095, 22098 ja 22099 autopaikoille. Asemakaavassa on siten edellytetty, että korttein 22092 (kiinteistö 49-22-92-1) autopaikat sijoitetaan AP9 korttelialueelle 22093. (Näin on tulkinut myös KHO vastaavanlaisesta kaavamerkinnästä ratkaisussaan KHO:2011:85.)

Maankäyttö- ja rakennuslain 159 §:n mukaan asemakaavassa edellytetty rakennusrasite voidaan perustaa, vaikka asianosaiset eivät siitä sovikaan muun muassa autopaikoituksen järjestämiseksi. Kun kyse on asemakaavassa edellytetystä rasitteesta, voidaan rasite maankäyttö- ja rakennuslain 158 §:n 2 momentin mukaan perustaa, ellei se ole kaavan voimaantulon jälkeen muuttuneiden olosuhteiden vuoksi ilmeisen tarpeetonta tai rasitetulle kiinteistölle kohtuutonta.

Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistölle 49-22-93-1 myönnetyn rakennuslupapäätöksen 1976-526 mukaan autopaikat tullaan jakamaan myöhemmin päätettävällä tavalla kortteleiden 22091, 22092, 22096, 22098 ja 22099 kesken.

Kiinteistö Oy Irmelinpesän ja Olarin paikoitustalo Oy:n 26.7.1976 tekemän sopimuksen mukaan Olarin Paikoitustalo Oy varaa omistamastaan paikoitustalosta paikoitustilaa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaille 182 henkilöautoa varten. Pysäköintitilan sijainnista paikoitustalossa sovitaan erikseen.

Sopimuksen mukaan Olarin Paikoitustalo Oy, joka rakentaa kustannuksellaan kysymyksessä olevan paikoitustalon, perii Kiinteistö Oy Irmelinpesälle varattujen autopaikkojen rakennuskustannukset Kiinteistö

Oy Irmelinpesän osoittamilta yhtiönsä osakkailta, jotka haluavat autopaikan, oikeuttamalla autopaikan käyttäjän lunastamaan Olarin Paikoitustalo Oy:n osakkeita. Siinä tapauksessa, että Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaat eivät lunasta kaikkia kysymyksessä olevaa 182 autopaikkaa on Olarin Paikoitustalo Oy:llä oikeus vuokrata lunastamattomat paikat parhaaksi katsomallaan tavalla ja siten periä niiden rakennuskustannukset.

Sopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesällä on oikeus perustaa Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistölle rakennusrasite edellä tarkoitettun oikeutensa vakuudeksi Olarin Paikoitustalo Oy:tä enempää kuulematta.

Kiinteistö Oy Irmelinpesä ja Olarin Paikoitustalo Oy ovat 26.7.21976 solmitulla sopimuksella sopineet, että paikoitustalosta varataan 182 paikkaa Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaille. Tosiasiassa on käynyt niin, että Kiinteistö Oy Irmelinpesän osakkaat eivät ole lunastaneet autopaikkoja. Olarin Paikoitustalo Oy on myynyt paikat muille tahoille.

Olarin Paikoitustalo Oy:tä on kuultu saantitodistuksella 20.3.2023. Olarin Paikoitustalo Oy ei ole antanut selvitystä asiassa. Kuulemiskirjeessä on ilmoitettu, että asia voidaan ratkaista siitä huolimatta, että selvitystä ei anneta.

Rasitteiden perustamista ei ole pidettävä kiinteistön omistajalle kohtuuttomana, kun otetaan huomioon, että autopaikoista on sovittu osapuolten kesken kirjallisesti. Se, että autopaikat on myyty toisaalle, ei myöskään ole sellainen syy, jonka perusteella rasitteiden perustamista olisi pidettävä kohtuuttomana, kun myynti on tehty vastoin sopimuksen tarkoitusta. Ei ole myöskään esitetty, että alueen olosuhteet olisivat asemakaavan voimaantulon jälkeen sillä tavoin muuttuneet, että rasitteiden perustaminen autopaikkoja varten olisi ilmeisen tarpeetonta.

Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän autopaikoituksen järjestämistä koskevan rakennusrasitteen perustamisen edellytykset täyttyvät.

Jollei rakennusrasitteesta johtuvasta korvauksesta sovita, asia ratkaistaan maankäyttö- ja rakennuslain 160 §:n 3 momentin mukaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä. Tässä rasitepäätöksessä ei ratkaista korvausta tai muutakaan seikkaa, kuin kyseinen haettu asemakaavan edellyttämä rakennusrasite.

Pakkorasitteen (roskakatos) perustamisen edellytykset eivät täyty

Kiinteistön 49-22-92-1 omistaja Kiinteistö Oy Irmelinpesä on pyytänyt, että sille perustetaan ja rekisteröidään rasitteena pysyvä oikeus käyttää roskakatosta kiinteistöllä 49-22-93-1.

Asemakaavassa ei edellytetä, että korttelin 22092 jätehuolto sijoitetaan korttelin 22093 alueelle.

Olarin Paikoitustalo Oy ja Kiinteistö Oy Irmelinpesä ovat 26.7.1976 tehneet sopimuksen, jonka mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesällä on oikeus käyttää Olarin Paikoitustalo Oy:n tontilla olevaa enintään 20 m²:n suuruista roskien kokoamispaikkaa. Sopimuksen mukaan Kiinteistö Oy Irmelinpesä on oikeutettu perustamaan Olarin Paikoitustalo Oy:n omistamalle tontille tätä sopimusta tarkoittavan tonttirasitteen.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 80 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan rakennusrasitteena voidaan perustaa oikeus käyttää rasitetulla kiinteistöllä olevaa jätehuoltoa palvelevaa laitosta (huoltorasite).

Kyseessä on Olarin Paikoitustalo Oy:n kiinteistöllä sijaitseva roskakatos. Rakennusrasitteen perustamisen edellytykset eivät täyty, koska kyseessä ei ole jätehuoltoa palvelevan laitoksen eli rakennuksen sisällä oleva jätteiden kokoamispaikka.

Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asemakaavan edellyttämän jätehuollon järjestämistä koskevan rakennusrasitteen perustamisen edellytykset eivät täyty.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rasitettu kiinteistö

49-22-93-1, Olari
Kuunkierros 1, 02210 Espoo
Olarin Paikoitustalo Oy

Oikeutettu kiinteistö

49-22-92-1, Olari
Maapallonkuja 2, 02210 Espoo
Kiinteistö Oy Irmelinpesä

Kiinteistö Oy Irmelinpesän hakemus tiivistetysti

Kiinteistö Oy Irmelinpesä ja Olarin Paikoitustalo Oy ovat 26.7.1976 allekirjoittaneet sopimuksen, jonka mukaan Paikoitustalo varaa omistamastaan paikoitustalosta Irmelinpesän osakkaille 182 paikkaa

henkilöautoja varten. Sopimuksen mukaan autopaikkojen rakennuskustannukset tuli periä niiltä Irmelinpesän osakkailta, jotka haluavat autopaikan. Tämä olisi toteutettu siten, että Paikoitustalo myy paikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita Irmelinpesän osakkaille. Edelleen sovittiin, että Paikoitustalo voi vuokrata paikkoja siltä osin kuin Irmelinpesän osakkaat eivät lunasta paikkojen hallintaan oikeuttavia osakkeita.

Rasitteen perustaminen on välttämätöntä autopaikoituksen järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Tosiasiassa on käynyt siten, että Irmelinpesän osakkaat eivät ole lumastaneet paikkoja, jonka jälkeen Paikoitustalo on myynyt niitä sopimuksen vastaisesti muille käyttäjille.

Sekä Paikoitustalon että Irmelinpesän rakennusluvut ovat aikanaan edellyttäneet, että paikoituksesta sovitaan siten, että Irmelinpesälle osoitetaan sopimuksen mukainen määrä autopaikkoja Paikoitustalon kiinteistöstä.

Rasitteen perustaminen on välttämätöntä autopaikoituksen järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Rasitteella edistetään tarkoituksenmukaista rakentamista ja kiinteistön käyttöä esimerkiksi tilojen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rasite on välttämätön Koy Irmelinpesälle ja sen osakkeenomistajille. Koska rasitteesta on tosiasiassa osapuolten kesken jo sovittu, rasite ei aiheuta eikä voi aiheuttaa huomattavaa haittaa Paikoitustalolle. Kaavassa Irmelinpesän autopaikat on osoitettu Paikoitustalon tontille. Asemakaava edellyttää rasitteen perustamista. Olosuhteet eivät kaavan vahvistamisen jälkeen ole muuttuneet siten, että rasitteen perustaminen olisi ilmeisen tarpeetonta.

Perusteluiden osalta viitataan KHO:n ratkaisuun 1153/2017.

Rasitteella perustettavat paikat tulisivat sijaitsemaan oheisen liitekartan mukaisesti.

Paikoitustalon tontilla sijaitsee Irmelinpesän käytössä oleva jätekatos, jonka Irmelinpesä on aikoinen rakentanut ja kustantanut. Kyseistä järjestelyä ei ole rasitteena perustettu. Jätehuolto on välttämätön Irmelinpesän ja sen osakkeenomistajien kannalta. Pyydämme, että perustetaan rasite jätehuollon tilojen järjestämiseksi oheisen liitekartan mukaiseen paikkaan. Rasitteen perustaminen on välttämätöntä jätehuollon järjestämiseksi kaavan edellyttämällä tavalla. Rasitteen perustamisesta on osapuolten kesken sovittu 26.7.1976.

Olarin Paikoitustalo Oy:n vastine

Rasitetun kiinteistön omistajalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi hakemuksen johdosta. Saantitodistuksen mukaan kuulemiskirje on

vastaanotettu 20.3.2023. Olarin Paikoitustalo Oy ei ole antanut selvitystä asiassa. Kuulemiskirjeessä on ilmoitettu, että asia voidaan ratkaista siitä huolimatta, että selvitystä ei anneta.

Maksu

Asemakaavan edellyttämästä rasitteesta peritään kaupunginhallituksen hyväksymän rakennusvalvonnan taksan mukainen maksu, joka on työmäärästä riippuen 158 euroa / tunti, kuitenkin vähintään 945 euroa ja enintään 9 450 euroa. Maksu tästä päätöksestä on 2 370 euroa.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote rasiteasiain pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä rakennusrasitteen perustamisesta merkintä kiinteistörekisteriin rasiteoikeuden haltijan ja rasitetun kiinteistön kohdalle.

Liitteet

Oheismateriaali

- Asemakaava
- EI JULKAISTA, Hakemus rakennusrasitteen perustamiseksi, (sisältää henkilötietoja)
- Asemakaava kartta
- Liite hakemukseen
- Kartta autopaikoista
- EI JULKAISTA, Sopimus roskakatoksesta 26.7.1976 liitekuvineen (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Sopimus autopaikoista 26.7.1976 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Valitus sähköpostitse 28.12.2023 - Olarin Paikoitustalo Oy - Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Selitys 14.4.2023 rasitehakemuksen johdosta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle asemakaavan edellyttämän rakennusrasitteen perustamista koskevassa asiassa (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 9

16.01.2025

- EI JULKAISTA, Vastaselitys 7.6.2024, Olarin Paikoitustalo Oy, Vastaselitys Helsingin hallinto-oikeudelle - 7.6.2 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, HHO päätös 3.9.2024 5079/2024 rakennusrasitetta koskeva valitus Olarin Paikoitustalo Oy (toisen viranomaisen päätös)
- EI JULKAISTA, Olarin paikoitustalon pääpiirustus 18.10.1975 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Kiinteistö Oy Irmelinpesä
Olarin paikoitustalo Oy

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/72
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 162	16.11.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 10	16.01.2025

Asianumero 3330/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.01.2025 § 10

§ 10

Miilukorven vastaanottokeskus, toimenpidepyyntö

Valmistelijat / lisätiedot:
Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että toimenpidepyynnön kohteena olevaa toimintaa ei ole tarve määrätä keskeytettäväksi.

Käsittely

Antti Kalliomaa teki Jatta Salmen ja Mia Noreksen kannattamana seuraavanlaisen vastaesityksen:

”Ratkaisu:

Lautakunta päättää velvoittaa Luona Oy:n vastaanottokeskuksen toiminnanharjoittajana ja kiinteistön huoneenvuokralaisena sekä As Oy Espoon Kartanonlehdon kiinteistön omistajana lopettamaan kiinteistöllä 49–72–75–8 osoitteessa Ylämyllyntie 7 B & C olevien asuinkerrostalojen käyttämisen vastaanottokeskuksena 30.4.2025 mennessä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa edellä antamansa pääveloitteen tehosteeksi uhkasakon. Mikäli päävelvoite laiminlyödään, uhkasakko määrätään maksettavaksi.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetuista velvoitteista ja uhasta ilmoitettava uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevista velvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

16.11.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

16.01.2025

Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asiasta ei ole vielä aiheellista tehdä ilmoitusta poliisille. Poliisille tehtävästä ilmoituksesta päätetään, mikäli päävelvoite laiminlyödään ja uhkasakko määrätään 1.5.2025 jälkeen maksettavaksi.

Päätösotteet lähetetään saantitodistuksella velvoitetuille sekä toimenpidepyynnön tekijälle

Perustelut:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo 16.11.2023 tekemänsä päätöksen mukaisesti edelleen, että vastaanottokeskus osoitteessa Ylämyllyntie 7 B-C on alueen AK-asemakaavan vastainen.

Lautakunnan saamien dokumenttien mukaan Luona oy on tehnyt Maahanmuuttoviraston kanssa sopimuksen 11.7.2023 (Sopimustunnus MIG-2023-49-Sop) laitospohjaisen vastaanottokeskuksen perustamisesta Espooseen kerrostalokiinteistöön, osoitteeseen Ylämyllyntie 7. Luona oy ei ole hakenut Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaista rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvittavaa rakennuslupaa.

Lautakunnan käsityksen mukaan vastaanottokeskustoiminta on tyypiltään majoitustoimintaa eikä siten ole lainvoimaisen asemakaavan mukaista kerrostaloasumista.

Miilukorven asemakaavan vastainen laitosmuotoinen vastaanottokeskus on ollut toiminnassa nyt lähes puolitoista vuotta. Toimija ja kiinteistönomistaja ovat kaavan vastaisen toiminnan takia aiheuttaneet haittaa alueen asukkaille ja muille kiinteistönomistajille. Yleinen lainkuuliaisuus ja kiinteistöomistajien yhdenvertaisuus sekä luottamus oikeuslähteisiin ja voimassa olevan asemakaavaan edellyttävät, että tällainen toiminta on keskeytettävä.

Tehoste päävelvoitteelle:

Luona Oy:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 50 000 euroa ja lisäerä jokaisen alkavan yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on 20 000 euroa. As Oy Espoon Kartanonlehdolle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 50 000 euroa ja lisäerä jokaisen alkavan yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on 20 000 euroa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää veloittaa toiminnan keskeyttämisestä Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan mukaisen 3 300 euron suuruisen maksun. Tällä päätöksellä Luona Oy ja As Oy Espoon Kartanonlehto yhteisvastuullisesti ovat velvollisia maksamaan valvontamaksun 3 300 euroa.

Uhkasakkojen suuruus on arvioitu siten, että sen voidaan arvioida johtavan veloitteiden täyttämiseen. Luona Oy:n vastaanottokeskuksen toiminnanharjoittajana ja kiinteistön huoneenvuokralaisena sekä As Oy Espoon Kartanonlehdon kiinteistön omistajana on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.1 § momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125.5 § mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen [...] voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämishukkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on veloitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, veloitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 7.1 § mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, veloitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolaki 18 §, 19 § ja 22 §

Lain majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 1 §:n mukaan majoitushuoneisto on määritelty ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Hallintolaki 34 §”

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Kalliomaan kannatettua vastaesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Kalliomaan vastaesitystä, äänestivät "ei". Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hyväksyneen Kalliomaan vastaesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta päättää velvoittaa Luona Oy:n vastaanottokeskuksen toiminnanharjoittajana ja kiinteistön huoneenvuokralaisena sekä As Oy Espoon Kartanonlehdon kiinteistön omistajana lopettamaan kiinteistöllä 49-72-75-8 osoitteessa Ylämyllyntie 7 B & C olevien asuinkerrostalojen käyttämisen vastaanottokeskuksena 30.4.2025 mennessä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa edellä antamansa päävelvoitteen tehosteeksi uhkasakon. Mikäli päävelvoite laiminlyödään, uhkasakko määrätään maksettavaksi.

Jos kiinteistö tai sitä koskeva käyttöoikeus luovutetaan, on tässä päätöksessä asetetuista velvoitteista ja uhasta ilmoitettava uhkasakkolain 18 §:n mukaisesti luovutuksensaajalle ottamalla luovutuskirjaan sitä koskeva maininta tai tiedottamisesta on huolehdittava muutoin todisteellisesti. Lisäksi velvoitetun on ilmoitettava kirjallisesti Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle luovutuksensaajan nimi ja osoite.

Tästä päätöksestä ja sen mukaisesta kiinteistöä koskevista velvoitteista ja niiden tehosteeksi asetetusta uhasta lähetetään ilmoitus Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että asiasta ei ole vielä aiheellista tehdä ilmoitusta poliisille. Poliisille tehtävästä ilmoituksesta päätetään, mikäli päävelvoite laiminlyödään ja uhkasakko määrätään 1.5.2025 jälkeen maksettavaksi.

Päätösotteet lähetetään saantitodistuksella velvoitetuille sekä toimenpidepyynnön tekijälle

Perustelut:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo 16.11.2023 tekemänsä päätöksen mukaisesti edelleen, että vastaanottokeskus osoitteessa Ylämyllyntie 7 B-C on alueen AK-asemakaavan vastainen.

Lautakunnan saamien dokumenttien mukaan Luona oy on tehnyt Maahanmuuttoviraston kanssa sopimuksen 11.7.2023 (Sopimustunnus MIG-2023-49-Sop) laitospohjaisen vastaanottokeskuksen perustamisesta Espooseen kerrostalokiinteistöön, osoitteeseen Ylämyllyntie 7. Luona oy ei ole hakenut Maankäyttö- ja rakennuslain 125 §:n 5 momentin mukaista rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvittavaa rakennuslupaa.

Lautakunnan käsityksen mukaan vastaanottokeskustoiminta on tyypiltään majoitustoimintaa eikä siten ole lainvoimaisen asemakaavan mukaista kerrostaloasumista.

Miilukorven asemakaavan vastainen laitospohjainen vastaanottokeskus on ollut toiminnassa nyt lähes puolitoista vuotta. Toimija ja kiinteistönomistaja ovat kaavan vastaisen toiminnan takia aiheuttaneet haittaa alueen asukkaille ja muille kiinteistönomistajille. Yleinen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

41/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

16.11.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

16.01.2025

lainkuuliaisuus ja kiinteistöomistajien yhdenvertaisuus sekä luottamus oikeuslähteisiin ja voimassa olevan asemakaavaan edellyttävät, että tällainen toiminta on keskeytettävä.

Tehoste päävelvoitteelle:

Luona Oy:lle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 50 000 euroa ja lisäerä jokaisen alkavan yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on 20 000 euroa. As Oy Espoon Kartanonlehdolle asetettavan juoksevan uhkasakon kiinteä peruserä on 50 000 euroa ja lisäerä jokaisen alkavan yhden kuukauden ajanjaksolta, jolloin kyseistä velvoitetta ei ole noudatettu, on 20 000 euroa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää veloittaa toiminnan keskeyttämisestä Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan mukaisen 3 300 euron suuruisen maksun. Tällä päätöksellä Luona Oy ja As Oy Espoon Kartanonlehto yhteisvastuullisesti ovat velvollisia maksamaan valvontamaksun 3 300 euroa.

Uhkasakkojen suuruus on arvioitu siten, että sen voidaan arvioida johtavan velvoitteiden täyttämiseen. Luona Oy:n vastaanottokeskuksen toiminnanharjoittajana ja kiinteistön huoneenvuokralaisena sekä As Oy Espoon Kartanonlehdon kiinteistön omistajana on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslain 58.1 § momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Muiden ympäristön muutostoimenpiteiden kohdalla asemakaava on otettava huomioon siten kuin jäljempänä säädetään. Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125.5 § mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennaista muuttamista varten tarvitaan rakennuslupa. Luvanvaraisuutta harkittaessa otetaan huomioon käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus kaavan toteuttamiseen ja muuhun maankäyttöön sekä rakennukselta vaadittaviin ominaisuuksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 182 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen [...] voi päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla

tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakkoa ja teettämisuhkaa koskevassa asiassa sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

Uhkasakkolain 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määrämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (juokseva uhkasakko).

Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on veloitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, veloitettun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 7.1 § mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, veloitettun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määrämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (uhkasakkojakso) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolaki 18 §, 19 § ja 22 §

Lain majoitus- ja ravitsemistoiminnasta 1 §:n mukaan majoitushuoneisto on määritelty ammattimaisesti tapahtuvaksi kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamiseksi tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille.

Hallintolaki 34 §

Mika Hentunen, Johanna Karimäki, Ari Paukku, Markus Hotakainen, Sofia Virtanen ja Jari Saajo jättivät asiasta eriävän mielipiteen.

Selostus**Asian aiempi käsittely ja hallinto-oikeuden asiassa antama päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta käsitteli asian alla olevan päätöshistorian mukaisesti päätöksellään 16.11.2023 § 162. Esittelijän päätösehdotus oli, että ”Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että ei ole tarvetta keskeyttää toimenpidepyynnön kohteena olevaa toimintaa.” Asiassa esitettiin vastaehdotus, jonka mukaan” Lautakunta katsoo, että toiminta ei ole asemakaavan AK mukaista rakennuksen käyttötarkoitusta. Esitetyn selvityksen mukaan asuntoja ei ole luovutettu asukkaiden hallintaan, joten ei ole kyse itsenäisestä asumisesta.” Vastaehdotus hyväksyttiin äänestyksellä.

Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen ja hallinto-oikeus antoi asiassa ratkaisun 10.10.2024 5977/2024, jossa se totesi, että ”valituksenalaisessa päätöksessään lautakunta on todennut näkemyksensä asemakaavan ja toiminnan luonteen tulkinnasta. Päätöksessä ei kuitenkaan ole asetettu kenellekään mitään velvoitetta eikä myöskään todettu toimenpiteisiin ryhtymistä aiheettomaksi. Valituksenalaista päätöstä ei näin ollen ole pidettävä päätöksenä, jolla viranomainen on ratkaissut hallintoasian, eikä siten toimenpidepyynnön käsittelyn rakennusvalvontaviranomaisessa päättävänä hallintopäätöksenä. Hallinto-oikeus katsoo, että valituksenalaisessa päätöksessä ei ole kyse oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 6 §:n 1 momentissa tarkoitettua valituskelpoisesta päätöksestä. Näin ollen valittajien valitukset on jätettävä hallinto-oikeudessa tutkimatta ja ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätökseen liitetty valitusosoitus on poistettava.”

Uudistettu toimenpidepyyntö

Alkuperäisen toimenpidepyynnön tekijä [REDACTED] on lähettänyt 15.10.2024 sähköpostiviestin toimenpidepyyntöjen 26.9.2023 ja 30.11.2023 uudistamisesta. Toimenpidepyyntöjen uudistamista on perusteltu seuraavasti:

”Uudistamme Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle 26.9.2023 ja 30.11.2023 osoittamamme toimenpidepyynnöt asemakaavan- ja rakennuslupien vastaisen, Luona Oy:n operoiman laitospuoleisen vastaanottokeskuksen toiminnan välittömästä keskeyttämisestä sakon uhalla osoitteessa Ylämyllyntie 7, Espoo. Uhkasakon määrää harkittaessa pyydämme huomioimaan toimijan laittomasta vastaanottokeskustoiminnasta saamat huomattavat tuotot, ts. uhkasakon tulee olla tuntuva.

Asialla on kiire, koska alkuperäisestä toimenpidepyynnöstämme on kulunut yli vuosi eikä mitään konkreettista ole tapahtunut. Negatiiviset vaikutukset Miilukorven asukkaille ja kiinteistöjen omistajille sen sijaan jatkuvat. Selvää lienee kaikille, että Toivo Group Oyj/Luona Oy pyrkivät maksimoimaan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

16.11.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

16.01.2025

laittoman vastaanottokeskuksen toiminta-ajan ja sitä kautta saamansa voitot, eli lisävalituksia on odotettavissa. Tähän mennessä Luonan ja Toivon suunnitelma on toiminut loistavasti laittoman vastaanottokeskuksen oltua toiminnassa jo reilun vuoden kenenkään häiritsemättä.

Kaavan vastaiseen majoitustoimintaan liittyen liitteenä tuore (05/24) KHO:n ennakkopäätös, jolla on linjattu maankäytöllisen arvioinnin kriteereistä asumis- ja majoitustoiminnan välillä sekä katsottu, että rakennusvalvontaviranomainen on voinut sakon uhalla kieltää majoitustoiminnan AK-tontilla. Vaadimme, että nyt keskeyttämisspätös muotoillaan ja perustellaan siten, että se on täytäntöönpantavissa myös lainvoimaa vailla olevana: vastaanottokeskustoiminta on keskeytettävä ja uhkasakko laitettava maksuun tehtävän päätöksen mukaisesti mahdollisista valituksista huolimatta. Myös rikosilmoituksen tekemistä näistä toimijoista (Luona Oy ja Toivo Group Oyj) olisi Espoon kaupungin syytä vakavasti harkita.”

Uudistettu toimenpidepyyntö on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Luona Oy:n antama lausunto

Luona Oy:lle on varattu mahdollisuus toimittaa lausunto asiassa ennen asian käsittelyä. Lausunto on toimitettu 14.11.2024 ja siinä on lausuttu seuraavaa:

Luona Oy:n harjoittaman toiminnan luonne kiinteistöllä ei ole toiminnan aikana muuttunut. Haluamme erikseen korostaa, että asuminen vastaanottokeskuksissa on pitkäaikaista ja kodinomaista. Asukkaat valmistavat ruokansa itse ja vastaavat itsenäisesti asuntojensa ylläpidosta. Asunnot ovat yksityisyydensuojan piirissä.

Kuluneen vuoden aikana kiinteistöllä ei ole ollut ihmisiä tilapäis- tai hätämajoituksessa. Luona on koko toiminnan ajan ylläpitänyt toista vastaanottokeskusta Espoossa osoitteessa Kutojantie 10. Kyseisestä kiinteistöstä saadaan nopeasti käyttöön Miilukorven keskuksen edellyttämä hätämajoituskapasiteetti.

Miilukorven kiinteistöstä ei tuoteta mitään palveluita henkilöille, jotka eivät asu kyseisellä kiinteistöllä. Eli kiinteistöllä ei ole asiointi tai tavaraliikennettä, joka ei liittyisi kyseisen kiinteistön käyttöön.

Luonalla on sopimuksen edellyttämä henkilökunta kiinteistöllä arkisin päiväsaikaan. Asiakastapaamiset tehdään pääasiassa asukkaiden asunnoissa. Tapaamisiin ja henkilökunnan taukotiloina voidaan käyttää myös asumiskäytöstä vapaana olevia huoneistoja. Toiminta kiinteistöllä ei ole rakennusluvan tai asemakaavan vastaista, eikä muutoin laissa

kiellettyä. Toimintaa kiinteistöllä ei tule määrätä keskeytettäväksi, eikä Luona Oy:lle tule määrätä uhkasakkoa.

Luona Oy viittaa lausunnossaan myös Helsingin hallinto-oikeudelle 20.12.2023 asiassa toimittamaansa lausuntoon. Hallinto-oikeudelle toimitetussa lausunnossa todetaan mm. seuraavaa:

Luona tuottaa kiinteistöllä sopimuksen mukaisen asumispalvelun sekä asukkaiden kotiin tuotavat sosiaali-, terveys- ja ohjauspalvelut. Rakennuksen yhteiset tilat (pyykkituvat, kerhotilat ja käytävätilat) ovat kaikkien asukkaiden käytössä. Jos asuntoja voidaan tilapäisesti käyttää myös henkilökunnan toimisto- ja sosiaalitiloina. Tiloihin ei ohjata asiakkaita kiinteistön ulkopuolella vaan niistä palvellaan kiinteistöllä asuvia asukkaita. Keskuksen henkilökunta on paikalla päiväsaikaan. Keskuksen pitää pystyä majoittamaan henkilöitä kaikkina vuorokauden aikoina.

Päätöksen perusteena olleessa toimenpidepyynnössä ei ole millään tavalla esitetty, että toiminta aiheuttaisi haittaa tai häiriötä alueella. Siinä ei ole muutoinkaan yksilöity sitä, miksi asuminen vastaanottokeskuksessa ei voisi olla asemakaavamerkinnän AK-mukaista toimintaa.

Asukkaat saavat käyttöön asunnon ja peruskalusteet (pöydät, tuolit, patjat, petivaatteet, ruuanlaittovälineet). He vastaavat itse ruuan valmistamisesta ja asuintilojen siivouksesta asumisaikana. Tässä mielessä erityisiä asumista tukevia palveluita, jotka ovat tyypillisiä esimerkiksi vanhusten laitosasumisessa, ei tuoteta.

Kiinteistölle ei voida asettaa erilaisia vaatimuksia perustuen siihen, että keskuksessa majoittuu ulkomaalaisia. Tämä vaatimus on ylimpiä oikeusasteita myöten todettu yhdenvertaisuutta koskevan lainsäädännön vastaiseksi. Ratkaisevaa myös vastaanottokeskusten tapauksessa on toiminnan tosiasiallinen luonne.

Käyttötarkoituksen rajaaminen vastaanottokeskustilanteessa olisi vastoin yhdenvertaisuuslakia, perustuslain yhdenvertaisuus- ja lakisidonnaisuusperiaatteita, hallintolain tarkoitussidonnaisuusperiaatetta sekä MRL:n maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatetta. Harkintavallan rajat koskevat yhtä lailla luvan myöntämistä kuin rakennusten käytön valvontaa. Vastaanottokeskustoimintaa ei ole syytä erottaa rakennusten muusta käytöstä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksessä ei ole esitetty perusteita erottaa vastaanottokeskustoimintaa muusta asumiskäytöstä. Vaikka tällaisia perusteluita olisi esitetty, ne eivät saa olla yhdenvertaisuusperiaatteen vastaisia.

Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, että viranomainen soveltaa lakia tekemättä muita eroja kuin mitä laista ilmenee. Perustuslain 6 §:n 2 momentin mukaan ketään ei saa ilman hyväksyttävää perustetta asettaa eri ase-maan sukupuolen, iän, alkuperän, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Yhdenvertaisuusperiaatetta keskeisesti vastaava syrjintäkielto on yhdenvertaisuuslain 8 §:ssä, jossa säädetään myös, että välittömän ja välillisen syrjinnän lisäksi laissa tarkoitettua syrjintää on häirintä, kohtuullisten mukautusten epääminen sekä ohje tai käsky syrjiä.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

As Oy Espoon Kartanonlehdon antama lausunto

Kiinteistön omistaja As Oy Espoon Kartanonlehdolle on varattu mahdollisuus toimittaa lausunto asiassa ennen asian käsittelyä. Lausunto on toimitettu 27.11.2024 ja siinä on lausuttu seuraavaa:

Tässä asiassa ei ole merkitystä sillä, että vastaanottokeskusten toimintaa säätelevässä laissa puhutaan tilapäistä suojelua tarvitsevien majoittumisesta. Kyse ei ole majoitus- ja ravitsemusliikkeistä annetun lain mukaisesta majoituksesta eikä hotellista vaan vastaanottokeskuksen tarkoitukseen liittyvästä henkilöiden ja perheiden asumisesta. Kartanonlehdon tiedossa on, että sen osakkeenomistaja on vuokrannut tilat tätä tarkoitusta varten Luona Oy:lle, joka tuottaa talossa sopimuksen mukaiset asumispalvelut oheispalveluineen.

Kyseistä tonttia koskevan asemakaavamerkinnän mukaisesti alueelle voidaan sijoittaa palveluasumista, josta tässäkin tapauksessa käytännössä on kyse.

Toimintaa arvioitaessa on otetta huomioon erityisesti sen konkreettiset vaikutukset. Kartanonlehdon tietoon ei ole tullut talon asukkaita koskevia häiriöilmoituksia eikä Kartanonlehto ole vastaanottokeskuksen toiminnan aikana joutunut ryhtymään häiriöitä koskeviin hallintaanottomenettelyihin. Kaupungille tehdyissä toimenpidepyynnöissä on ainoana väitettyinä konkreettisena vaikutuksena esitetty yhden asuntokaupan peruuntuminen runsas vuosi sitten. Kuntien ja hallinto-oikeuksien päätökset tämältyyppisissä asioissa ovat keskeisesti perustuneet toiminnan konkreettisten vaikutusten arviointiin. Yhden asuntokaupan väitetty peruuntuminen ei tällaista perustetta muodosta, vaikka väite pitäisi paikkansa.

Kuulemiskirjeessä on siteerattu lautakunnan päätöstä, jossa olisi todettu, että "asuntoja ei ole luovutettu asukkaiden hallintaan, joten ei ole kyse itsenäisestä asumisesta". Luonan asiakkaina olevat henkilöt asuvat huoneistoissa ja asunnot on siis luovutettu heidän hallintaansa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

16.11.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

16.01.2025

Asukkaiden osoitteiksi on merkitty heidän hallinnassaan oleva huoneisto ja he nauttivat täysin lakiin perustuvaa kotirauhan tuomaa suojaa. Huomionarvoista on, että kenelläkään kohteessa asuvalla ei ole toista kotia tai muuta osoitetta, joten tämänkin perusteella kyse on ennen muuta asumisesta, ei majoittumisesta tai muusta. Tässä ei ole merkitystä sillä, kuka asuntojen vuokran ja muut kustannukset maksaa, vaan tilanne on verrattavissa varsin tavanomaiseen tilanteeseen, missä Kela maksaa yksittäisen vuokralaisen vuokran suoraan vuokranantajalle.

Vastaanottokeskuksissa asuminen on luonteeltaan pitkäaikaista, vähintään vuoden mittaista. Asukkaat eivät vaihdu eikä tältäkin osin toimintaan liity majoitustoiminnan piirteitä. Toiminta ja asukkaiden oleminen muistuttaa täysin tavanomaista asumista. Asukkaiden kansallisuudella ei voi eikä saa olla merkitystä asiaa koskevassa tarkastelussa.

Kuulemiskirje on siis osoitettu Asunto Oy Espoon Kartanonlehdolle. Sen toimialana on omistaa kiinteistöä 49-72-75-8 ja sillä olevaa asuinkerrostaloa. Taloyhtiö ei siis harjoita kiinteistöllä mitään muuta toimintaa. Kartanonlehdolla ei olisi asiassa edes teoriassa mitään muuta toimintamahdollisuutta kuin ottaa huoneistot taloyhtiön hallintaan, sillä perusteella, että huoneistoja käytetään olennaisesti vastoin yhtiöjärjestyksen mukaista käyttötarkoitusta (Asoyl 8:2). Tällöin tulisi arvioitavaksi, mikä on olennaisesti yhtiöjärjestyksen mukaisen käyttötarkoituksen vastaista käyttöä. Jos huoneistoja käytetään asumiseen (vaikka lyhytaikaiseenkin), käyttö ei ole olennaisesti yhtiöjärjestyksen vastaista. Lain mukaista perustetta hallintaanotolle ei siis missään tapauksessa olisi olemassa. Oikeuskäytännössä hallintaanoton kynnys käyttötarkoituksen vastaisen käytön perusteella on ollut ymmärrettävästi korkea, koska hallintaanotto edellyttäisi käyttötarkoituksen vastaisen olennaisuutta. Hallintaanotto ei ollut mahdollista mm seuraavissa tapauksissa: KKO 2019:38 (kokoushuoneistoa myymälätilana), THO 27.6.1995 nro 2998 (asuinhuoneistoa käytettiin vanhusten hoitokotina), KKO 1974 II 10 (asuinhuoneistoa käytettiin myös hammaslääkärin vastaanottotilana) ja KKO 1992:9 (asuinhuoneistoa käytettiin ryhmäperhepäiväkotina). Oulun käräjäoikeuden asiassa L 742/2022/2911 antaman lainvoimaisen tuomion mukaan asuntojen käyttäminen mielenterveyskuntoutujien tukiasuntoina ei poikennut oleellisesti yhtiöjärjestyksen mukaisesta käyttötarkoituksesta. Kartanonlehdolla ei siis ole juridisia edellytyksiä ryhtyä asiassa toimenpiteisiin. Mahdollista uhkasakkovelvoitetta ei siis tälläkään perusteella voida kohdistaa Kartanonlehtoon.

Toimenpidepyynnössä on viitattu KHO:n ennakkoratkaisuihin. Ratkaisussa 2017:184. Kyseisessä asiassa oli kyse lupaehtojen sisällöstä asukasmäärän osalta, eikä ratkaisulla ole mitään ennakkopäätösmerkitystä tässä asiassa. KHO:n ratkaisussa 2014:42 taas oli kyse kaavan valmistelusta. KHO:n ennakkoratkaisussa 2021:77 oli kyse rivi- ja

paritalohuoneistoissa harjoitettavasta lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta. On siten todettava, että mikään toimenpidepyynnössä viitattu KHO:n ennakkoratkaisu ei tue toimenpidepyynnössä esitettyä eikä lautakunnan päättämää kantaa.

Lausunto on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätösehdotuksen perustelut:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta viittaa lautakunnan 16.11.2023 kokouksessa esitettyihin esittelijän päätösehdotuksen perusteluihin (*alla tekstissä, päätös 16.11.2023 § 162*) ja toteaa, ettei toimitetuissa uudistetussa toimenpidepyynnössä tai lausunnoissa ole esitetty sellaisia uusia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa aiempaa esittelijän päätösehdotusta. Tämän lisäksi todetaan seuraavaa:

Asumisen ja majoitustoiminnan välistä rajanvetoa on arvioitu useissa korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuissa kuten KHO:2024:75, KHO:2021:77, KHO 2021:76 ja KHO 2014:143, joihin asianosaisetkin ovat kirjelmässään viitanneet. Ratkaisevina seikkoina on pidetty mm. toiminnan konkreettisia vaikutuksia kulloisessakin yksittäistapauksessa, majoituksen kestoa, sitä tarjotaanko majoittumisen yhteydessä jotakin palveluita, millä tavoin majoitusta markkinoidaan ja sitä onko toiminta vastannut tyypillisiltä vaikutuksiltaan asemakaavan pääkäyttötarkoitusta ja rakennusluvan mukaista asumista. Toisaalta on todettu, että sillä seikalla, onko toiminnassa kyse liiketoiminnasta tai sillä, mitä lakia huoneiston omistajan ja vuokralaisen välisissä vuokrasopimuksissa sovelletaan, ei ole maankäyttö- ja rakennuslain nojalla tapahtuvassa harkinnassa ratkaisevaa merkitystä.

Asiassa saadun selvityksen mukaan nyt käsiteltävänä olevassa tapauksessa asuminen on luonteeltaan pitkäkestoista ja kodinomaista ja asukkailla on huoneistoissa viralliset osoitteet. Ympäristö- ja rakennusvalvonnan tietojen mukaan toiminnasta ei ole myöskään aiheutunut lähiympäristölle sellaista konkreettista haittaa, joka olisi tyypillistä majoitustoiminnalle. Vastaanottokeskuksessa asuville henkilöille tarjotaan joitakin sosiaali-, terveys- ja ohjauspalveluita, mutta palveluita ei tarjota keskuksen ulkopuolisille henkilöille. Saadun selvityksen perusteella toimintaa on tässä tapauksessa pidettävä enemmän palveluasumisen kaltaisena asumisena, ei majoitustoimintana.

Kuten aiemmassa päätösehdotuksessa on todettu, Ympäristöministeriön oppaassa vuodelta 2003 "Asemakaavamerkinnot ja -määräykset" todetaan, että vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle (AK), vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tulkinnan mukaan muulla palveluasumisella viitataan laajasti erilaiseen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	49/72
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 162	16.11.2023
Ympäristö- ja rakennuslautakunta	§ 10	16.01.2025

asumisen tukea tarvitsevien henkilöiden palveluasumiseen, jollaisena myös vastaanottopalveluiden piirissä olevien henkilöiden asumista voidaan pitää. Kuvattua toimintaa pidetään siis tässä tapauksessa muuna palveluasumisena, joka voidaan sijoittaa AK korttelialueelle.

Edellä esitetyin perustein ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että toimintaa ei ole näin ollen tarpeen keskeyttää.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.11.2023 § 162

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että ei ole tarvetta keskeyttää toimenpidepyynnön kohteena olevaa toimintaa.

Rakennusvalvonta on selvittänyt Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen toimintaa pyytämällä asiasta selvitystä toimijalta ja maahanmuuttovirastolta sekä käymällä paikan päällä vastaanottokeskuksessa 11.10.2023.

Ylämyllyntien vastaanottokeskus sijaitsee AK merkityllä kaava-alueella, eli tällä kaavamerkinnällä merkityt alueet on varattu asuinkerrostalojen käyttöön.

Ympäristöministeriön oppaassa vuodelta 2003 "Asemakaavamerkinntät ja -määräykset" käsitellään kaavamerkintöjen ja määräysten tarkoitusta. Korkein hallinto-oikeus on viitannut päätöksissään 2014:42 ja 2014:80 ympäristöministeriön oppaaseen tulkinnanvaraisissa tilanteissa ja todennut, että oppaan tarkoitus on asemakaavan laadintatyön ja käytäntöön soveltamisen tukeminen.

Ympäristöministeriön oppaassa todetaan, että vanhusten tai muu palveluasuminen voidaan yleensä sijoittaa asuinrakennusten korttelialueelle (AK), vaikka kaavassa ei olekaan tätä koskevaa merkintää. Kuitenkin, jos kysymys on myös muualla asuville tarjottavista palveluista, jotka lisäävät esimerkiksi liikennettä, on toiminta syytä ilmaista kaavamerkinnällä ja määräyksellä.

Ympäristöministeriön opas mahdollistaa siis tarvittaessa palveluasumisen sijoittamisen AK kaava-alueelle. Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen

toiminnan ja asumisen voidaan katsoa olevan oppaassa tarkoitettua muuta palveluasumista, jolloin vastaanottokeskus tässä tapauksessa on voitu sijoittaa AK-kaava-alueelle. Ylämyllyntien vastaanottokeskuksessa asumista tukeva palvelu on pääosin tilapäistä.

Rakennusvalvonta on tiedustellut Maahanmuuttovirastolta, tarjotaanko vastaanottokeskuksen palveluita muille kuin vastaanottokeskuksen asukkaille. Saadun vastauksen mukaan vastaanoton palvelut on Luona Oy:n mukaan suunniteltu toteutettavaksi erillisessä kiinteistössä.

Vastaanottokeskuksessa asutaan selvityksen mukaan lähtökohtaisesti ainakin ensimmäisen vuoden, eli asumisen voidaan katsoa olevan pitkäkestoista. Koska asuminen on luonteeltaan pitkäkestoista, ei tapauksessa voida katsoa myöskään olevan kyse sellaisesta lyhytaikaisesta ja tilapäisestä majoitustoiminnasta, jota ei voitaisi sijoittaa asuinkerrostaloille varatulle kaava-alueelle.

Asiassa saadun selvityksen mukaan Maahanmuuttoviraston ja palvelun tarjoajien kaikkiin sopimuksiin sisältyy ehto, että vastaanottokeskuksissa voidaan tarvittaessa järjestää myös hätämajoitusta. Sitä ei välttämättä varauduta toteuttamaan vastaanottokeskuksen kanssa samassa kiinteistössä. Asiassa ei ole ilmennyt, että Ylämyllyntien vastaanottokeskuksessa olisi ollut hätämajoitustoimintaa.

Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen pääasiallinen toiminnan tarkoitus on kodinomaisen asumisen järjestäminen, joka soveltuu Ympäristöministeriön oppaan mukaan AK-kaava-alueelle. Näin ollen ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että toimintaa ei ole tarvetta keskeyttää.

Käsittely

Jatta Salmi teki seuraavan palautusesityksen: Palautetaan virkavalmisteluun ja vastaanottokeskustoiminta tulee keskeyttää siksi aikaa. Peruste: Alue on AK-kaavassa ja rakennusluvassa ei naapurit ole tulleet kuulleet kuulluksi kaava tai rakennuslupavaiheessa vastaanottokeskustoimintaa varten. Kaupunkisuunnittelukeskuksesta tulee saada kaavamerkinnästä lausunto ja saada käyttötarkoituksen muutoshakemus, johon naapurit ja asukkaat tulevat kuulluksi normaalin prosessin mukaisesti.

Petri Väätäinen teki seuraavan palautusesityksen: "Esityslistan pohjaesityksenä on, että ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että ei ole tarvetta keskeyttää toimenpidepyynnön kohteena olevaa toimintaa. Esitän asian palautusta valmisteluun. Katson, että on tarve keskeyttää toimenpidepyynnön kohteena oleva toiminta ja ryhtyä toimiin kohteen saattamiseksi tavanomaiseen omistus- tai vuokra-asumiskäyttöön. Kaavoitusvaiheessa ja rakennuslupavaiheessa ei ole kuultu asukkaita

vastaanottokeskustoimintaan liittyen. Myöskään kaupunki ei ole ollut asiasta tietoinen. Kaavoitusvaiheessa ja rakennuslupaa myönnettäessä kaupungin päättäjät ovat olleet siinä käsityksessä, että Toivo Groupin rakentamaan kerrostalokortteliin tulee tavanomaista laadukasta vuokra-asumista. Vastaanottokeskuksesta ei ole ollut mitään mainintaa kaavoitusvaiheessa tai rakennuslupaa myönnettäessä. Näin ollen kaupungin päättäjät tai asukkaat eivät ole voineet ottaa kaavoitusvaiheessa tai rakennuslupaa myönnettäessä asiaan kantaa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 6 §:ssä todetaan seuraavaa: Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisien on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Rakennukset on heti valmistuttuaan otettu vastaanottokeskuksen käyttöön. Siitä huolimatta asiasta ei ole ollut mitään tietoa kaavoitus- ja rakennuslupavaiheessa. Näin ollen asukasdemokratia ei ole toteutunut maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n edellyttämällä tavalla.”

Jatta Salmi teki Petri Väätäisen kannattamana seuraavan vastaesityksen: ”YRKloutakunta katsoo, että toiminta ei ole asemakaavan AK mukaista rakennuksen käyttötarkoitusta. Esitetyn selvityksen mukaan asuntoja ei ole luovutettu asukkaiden hallintaan, joten ei ole kyse itsenäisestä asumisesta.”

Koska Salmen vastaesitystä oli vastustettu, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät ”jaa” ja ne, jotka kannattivat Salmen vastaesitystä, äänestivät ”ei”.

Puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) ääntä vastaan hyväksyneen Salmen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Koska kumpaakaan Salmen tai Väätäisen tekemää palautusesitystä ei kannatettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi niiden rauenneen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta katsoo, että toiminta ei ole asemakaavan AK mukaista rakennuksen käyttötarkoitusta. Esitetyn selvityksen mukaan asuntoja ei ole luovutettu asukkaiden hallintaan, joten ei ole kyse itsenäisestä asumisesta.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

16.11.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

16.01.2025

Selostus

Toimenpidepyyntö

Ylämyllyntien (Miilukorpi) vastaanottokeskuksen toiminnasta on tehty toimenpidepyyntö 26.9.2023 ja 6.10.2023. Toimenpidepyynnön allekirjoittajana on yli 270 Miilukorven alueen asukasta.

Toimenpidepyynnön mukaan osoitteessa Ylämyllyntie 7 toimii vastaanottokeskus. Alueen asemakaavan mukaan kyseessä olevat tontit kuuluvat asuinkerrostalojen (AK) korttelialueelle eikä vastaanottokeskustoiminta ilman asianmukaista poikkeamislupaa tai käyttötarkoituksen muutosta pitäisi mitenkään olla mahdollista tässä kohteessa.

Toimenpidepyynnön mukaan tapauksessa on pyritty täysin tarkoituksellisesti salaamaan asia ja estämään mm. normaaliprosesseihin kuuluva selvitys- ja suunnittelutyö, vaikutusten arviointi ja vuorovaikutus. Paitsi lainsäädännön, myös arkijärjen mukaan vastaanottokeskustoiminta poikkeaa siinä määrin normaalista asumisesta mahdollisine vaikutuksineen, että tällainen hanke olisi kuulunut asianmukaisesti käsitellä kuten demokraattiseen yhteiskuntaan kuuluu.

Toimenpidepyynnön tekijät pyytävät Espoon kaupunkia / Espoon rakennusvalvontaviranomaista ryhtymään välittömästi maankäyttö- ja rakennuslain mahdollistamiin toimenpiteisiin, eli velvoittamaan kiinteistöjen omistajan ja toiminnanharjoittajan, tarvittaessa sakon uhalla, lopettamaan asemakaavan ja rakennuslupien vastaisen asuinhuoneistojen käytön vastaanottokeskuksena. Myöskään kohteessa vielä rakenteilla oleville taloille ei tule myöntää käyttöönottolupia, ennen kuin niiden käyttötarkoitus on riittävällä tavalla selvitetty.

Toimenpidepyynnön kohteen selvitys

Luona Oy:n asiamies on toimittanut selvityksen Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen toiminnan luonteesta ja laajuudesta.

Selvityksen mukaan asuminen on pitkäaikaista, lähtökohtaisesti ainakin vuoden kestävä, ja kodinomaista. Ruuanlaittomahdollisuuden osalta toiminta on ratkaisevalla tavalla erilaista, kuin vastaanottokeskuksissa, joita Luona on aikaisemmin operoinut Espoossa. Niissä on toiminnassa suuret laitoskeittiöt, joissa ruoka valmistetaan ja asukkailla ei ole omia ruuanlaitto- ja säilytysmahdollisuuksia. Ylämyllyntien vastaanottokeskuksessa asukkailla on mahdollisuus laittaa ruokansa itse. Keskus ei tuota ateriapalveluita.

Selvityksen mukaan keskuksen käynnistämisen ja perustamisen ajan pieni määrä asuntoja on ohjaustiimin käytössä. Tämä malli on käytössä siihen asti, että keskus saadaan perustettua, asunnot kalustettua ja asukkaat

muutettua sisään. Luona tulee vuokraamaan erillisen toimistotilan keskuksen välittömästä läheisyydestä. Tulevaisuudessakin vuokrauksesta vapaana olevia asuntoja voidaan tilapäisesti käyttää henkilökunnan työskentelytiloina. Asukkaiden tarvitsemat tukipalvelut tuotetaan ensisijaisesti heidän asunnoissaan. Pääosalla vastaanottokeskuksen työntekijöistä on kiinteä toimipiste Luonan vastaanottokeskuksessa osoitteessa Kutojantie 10.

Maahanmuuttovirastolta saadun selvityksen mukaan vastaanoton palvelut järjestetään Luona Oy:n toimesta erillisessä kiinteistössä. Ylämyllyntien vastaanottokeskuksen sopimus on 300 paikkaisesta yksiköstä. Kaikkiin Maahanmuuttoviraston tekemiin sopimuksiin liittyy 75 hätämajoituspaikan valmius. Niitä ei välttämättä varauduta toteuttamaan vastaanottokeskuksen kanssa samassa kiinteistössä.

Liitteet

4 §10 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Toimenpidepyyntö (kaksi sähköpostiviestiä), sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Luona Oy:n vastaukset Espoon rakennusvalvonnan kysymyksiin, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Vastaanottokeskustoiminnan yleiskuvaus, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Sopimus__Espoon_vastaanottokeskus__Luona_Oy, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Maahanmuuttoviraston selvitys, sähköpostiviesti, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Toimenpidepyynnön tekijöiden toimittamat valokuvat (tarkennettu sähköpostista)
- EI JULKAISTA, 13.11.2023 saapunut sähköpostiviesti koskien asukasmäärää, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden välipäätös 26.1.2024, dnro 6627/2023 (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 10.10.2024 6627/2023, (toisen viranomaisen asiakirja)
- EI JULKAISTA, Miilukorven vastaanottokeskusta koskevien toimenpidepyyntöjen uudistaminen, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Luona Oy:n valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 20.12.2023, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Luona Oy:n lausunto Espoon Ylämyllyntie 7 käyttötarkoitukseen liittyen, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, kuuleminen As Oy Espoon Kartanonlehto, (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

16.11.2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 10

16.01.2025

Tiedoksi

asianosaiset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 11

16.01.2025

46/10.03.00/2025

§ 11

Laajennuslupa 2024-1057, Ruukintie 10

Päätöspäivämäärä

16.1.2025

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

22.1.2025

Rakennuspaikka

49-42-4-14

Ruukintie 10

SAUNALAHTI

02330 ESPOO

Pinta-ala 4968.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus

14500.0 k-m²

Valmiiden rakennusten
kerrosala

0.0 k-m²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Rakennusaikainen laajennus (388W)

Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX arkkitehti
Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104084388W	8088.0	8826.0	29700.0	7

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen 3
kpl 07.11.2024

Rajanaapurit Espoo 29.10.2024 Puoltava

	Metron rataisännöinti	30.12.2024	Mahdollistava
	Pelastuslaitos	18.12.2024	Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	16.12.2024	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 18 kpl		
	Kaupparekisteriote		
	Valtakirja 3 kpl		
	Selvitys suunnittelutehtävän vaativuudesta		
	Ehdotus erityismenettelystä		
	Naapurin huomautus		
	Hakijan vastine		
	Työmaasuunnitelma		
	HSY:n liitoslausunto		
	Johtoselvitys		
	Maalämpökaivon etäisyydet		
	Selvitys väliaikaisesta pysäköinnistä		
	Kerrosalakaaviot ja -laskelmat		
	Muutosaluekaavio		
	Yhteiskäyttökaavio		
	Kokoontumistilaselvitys		
	Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio		
	Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake		
	Palotekninen suunnitelma		
	Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Esteettömyys selvitys		
	Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (59-70)		
	Väritetyt julkisivupiirustukset		
	Julkisivujen väriyssuunnitelma		
	Havainnekuva		
	Aluejulkisivupiirustus		
	VSS-piirustus		
	Selvitys väestönsuojamitoituksesta		
	Selvitys väestönsuojapaikkojen sijoittamisesta		
	Pihasuunnitelma		
	Hulevesisuunnitelma		
	Pinnantasaussuunnitelma		
	Hankeselostus		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS		
	Haetaan lupaa toimisto- ja laboratoriorakennuksen laajentamiselle ja tästä johtuville käyttötarkoituksen muutoksille, laajennuksen sisältämillä		

kokoontumistiloille, väestösuojapaikkojen poikkeavalle sijoitukselle, muuntamorakennelman rakentamiselle sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiselle. Hakemus on rakennusaikainen muutos rakennuslupaan 2023-673-A.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennettava tontti kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY-1), jolle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja. Sallituille käyttötarkoituksille on asemakaavassa määrätty rakennusoikeuslukuun ja rakennusalaan sidottuja vähimmäis- ja enimmäisarvoja. Korttelialue liittyy useassa suunnassa asemakaavan saatto-, huolto- ja kevyenliikenteen yhteyksiin, joista yksi johtaa korttelialueen läpi osittain hakijan tontin alueella. Korttelialueen toiselle tontille osoitetuista rakennusaloista on yksi varattu pysäköintilaitokselle. Rakennuksissa saa olla kaksi päällekkäistä kellarikerrosta.

Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 14 500 kem². Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, energiahuollon tilat, alueelliset muuntamotilat, pysäköintitilat, polkupyörän säilytystilat, väestösuojatilat sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kellarikerrokseen.

Asemakaavan mukaan rakennuksen arkkitehtuurin tulee ilmentää sen käyttötarkoitusta ja kortteliin tulee muodostua kaupunkikuvallisesti vaihteleva rakennusryhmä. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili. Maantasokerroksen julkisivuihin sekä jalankulkualueiden toteutuksen laatuun on asemakaavassa kiinnitetty erityistä huomiota. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa laajennetaan rakennusluvan 2023-673-A mukaista seitsemänkerroksista toimisto- ja laboratoriorakennusta kuusikerroksisella osalla siten, että valmiista rakennuksesta muodostuu keskelle jäävää sisäpihaa kiertävä suljettu kehä. Rakennuksen pohjoissivulla on kulkuaukko sisäpihalle. Rakennustyö tontilla on vielä aloittamatta.

Rakennuksesta suurin osa on suunniteltu opetustiloiksi Länsi-Espoon lukion käyttöön. Opetustilat sijoitetaan sekä laajennuksen koko alueelle että käyttötarkoitusta muuttamalla laajentuvan alkuperäisen rakennuksen tiloihin, kuitenkin siten että toimisto- ja laboratoriotiloja jää vielä rakennuksen kahteen ylimpään ja kahteen alimpaan kerrokseen. Lukion pääsisäänkäynti aulatiloinen on suunniteltu osittain maanpinnan alapuolelle sijoittuvaan ensimmäiseen kerrokseen. Toisen kerroksen tasolta on yhteys koulun välituntipihaksi tarkoitetulle sisäpihalle. Laajennuksen ylimmässä kerroksessa on ilmanvaihtokonehuone. Lukion liikuntatilat on osoitettu noin 400 metrin päässä Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevaan liikuntakeskukseen.

Tasakattoisen teräsbetonirakenteisen laajennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on punaisen, ruskean ja harmaan sävyinen tiililaatta. Maantasokerroksessa Kiviruukinaukion suuntaan on laajasti asemakaavan edellyttämää ikkunapintaa. Vesikatolle sijoitetaan aurinkokeräimiä ja huoltopihalle viherseinäkkeellä maisemoitu muuntamo. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennusoikeus

Myönnetyn luvan 2023-673-A mukaisen ensimmäisen rakennusvaiheen rakennusoikeudellinen kerrosala on 7180 kem². Laajennuksen jälkeen rakennuksen kokonaisala on 16 628 m² ja kerrosala 16 006 kem². Kerrosalasta on rakennusoikeudellista kerrosalaa 14 411 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 375 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 1220 kem². Rakennusoikeudellista kerrosalaa jää jäljelle 89 kem². Sisätilamuutokset myönnetyn luvan 2023-673-A mukaisissa tiloissa kohdistuvat 3685 m²:n alalle.

Korttelialueen toisella tontilla 49-42-4-15 on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 2024-1019-A pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei poikkeamisia.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: toimistotilat 1 ap/ 75 kem², liiketilat 1 ap/ 100 kem², kulttuuritilat 1 ap/ 200 kem², opetustilat 1 ap/ 200 kem², tutkimus- ja kehitystilat 1 ap/ 130 kem². Hankkeelta näiden mukaisesti vaadittava autopaikkamäärä on 88 ap.

Vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä. Asemakaava-alueelle saa sijoittaa 200 autopaikkaa metron liityntäpysäköintiä varten. Ensimmäisestä 50 vaaditusta autopaikasta on kaksi paikkaa varattava LE-autopaikaksi ja tämän jälkeen noudatetaan sääntöä 1 LE-ap/ 50 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 88 ap, joista kaksi autopaikkaa sijoittuu LE-autopaikkoina rakennuksen sisäänkäynnin yhteyteen ja 86 autopaikkaa korttelin toiselle osalle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: toimistotilat 1 pp/ 80 kem², liiketilat 1 pp/ 50 kem², kulttuuritilat 1 pp/ 50 kem², opetustilat 1 pp/ 50 kem², tutkimus- ja kehitystilat 1 pp/ 100 kem². Vähintään puolet vaadittavista polkupyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Hankkeelta näiden mukaisesti vaadittava polkupyöräpaikkamäärä on 257 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 258 pp, joista puolet sijaitsee katosten alla.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksessa on laajennuksen jälkeen yhteensä kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joiden yhteenlaskettu väestönsuojapaikkojen määrä 360 henkilölle vastaa kerrosalan mukaan laskettua paikkamäärää. Opetustiloilta vaadittava suojapaikkamäärä, yhteensä 827 henkilölle, on kuitenkin laskettu oppilaitoksen käyttäjämäärään perustuen, noudattamalla valtioneuvoston väestönsuojista antamaa asetusta sekä Espoon rakennuslautakunnan päätöksen (27.6.2019 § 89) sisältämää laskentaperiaatetta. Opetustilojen 827 suojapaikasta 293 paikkaa on osoitettu rakennuksessa oleviin väestönsuojiiin, ja ylimäärä 534 paikkaa Kivenlahden metroaseman yhteisväestönsuojaan, jonka noin 300 metrin etäisyys kiinteistöltä on väestönsuojista annetun asetuksen mukainen. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

ESTEETTÖMYYS

Rakennus piha-alueineen sekä jalankulkuyhteys koulun liikuntatiloihin ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Asemakaavasta johtuvat veloitteet sulfidisaven, pohjaveden sekä maaperän pilaantuneisuuden suhteen on käsitelty myönnetyssä rakennusluvassa 2023-673-A.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 16.12.2024 antanut hankkeesta ehdollisesti puoltavan lausunnon, jonka mukaan julkisivujen tulisi paremmin ilmentää rakennuksen käyttötarkoitusta. Hakija on vastannut ehtoon muuttamalla ikkunoiden sommittelua rauhallisempaan suuntaan. Hankkeen teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hankkeelta edellytetyt yhteisjärjestelyt ja rasitteet on käsitelty myönnetyssä rakennusluvassa 2023-673-A.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, minkä johdosta saapui huomautus naapurikiinteistöltä 49-42-4-11. Huomautuksessa edellytetään hanketta varmistamaan, ettei rakentamisen aikaisesta hulevedestä tai lumen käsittelystä aiheudu haittaa huomauttajan kiinteistölle ja että ajoyhteys huomauttajan kiinteistölle säilyy koko rakentamishankkeen ajan.

Hakija on täydentänyt hakemuksen liitteenä olevaa työmaasuunnitelmaa huomautuksen mukaiseksi ja saanut tähän huomauttajalta myönteisen vastauksen. Muilla naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

**Esittelijän
päättöehdostus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Kokoontumistilassa 1 saa yhtä aikaa oleskella enintään 694 henkilöä ja kokoontumistilassa 2 enintään 124 henkilöä. Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus tiloissa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Muut ehdot:

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Noudatettava hakemuksen liitteenä olevasta maanalaisten johtojen sijainti-ilmoituksesta ilmenevää huomautusta HSY Vesihuollon putkien varoalueesta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hanke esiteltävä vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmälle. Tästä johtuvat mahdolliset muutostarpeet suunnitelmiin esitellään rakennusvalvonnalle luvanvaraisuuden arviointia varten.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hanke esiteltävä Espoon seudun ympäristöterveydelle.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hankkeen palotekninen suunnitelma (PTS) esitettävä pelastuslaitokselle hyväksyntää varten.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hankkeesta tiedotettava Länsimetro Oy:lle. Hanke rajoittuu metrolinjan puskurivyöhykkeeseen.

Ennen opetustilojen käyttöönottoa on niille osoitettujen yhteisväestönsuojapaikkojen oltava käytettävissä.

Lupa on voimassa 23.10.2028 asti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/72

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 11

16.01.2025

Muilta osin luvan 2023-673-A mukaisin ehdoin.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §; Pelastuslaki 71 §, 75 §; Valtioneuvoston
asetus väestönsuojista 2 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1057

Jakelu

Hakija

Huomauttanut naapuri

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 8

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 6

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069
Faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)
Puhelinvaihde: 029 56 42000
Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdista päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1020/2024) säädetään. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 7

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 9**Valitusosoitus päätöksestä ja oikaisuvaatimusohje maksusta**

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

Valitusoikeus päätöksestä on:

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Oikaisuvaatimusohje

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

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

Tiedoksisaanti

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

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

Oikaisuvaatimuksen sisältö

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

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

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

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

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

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

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

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

Kirjaamon osoite on:

Käyntiosoite Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse
Aukioloaika ma-pe 10.00 - 15.45
Postiosoite PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI
Asiakaspalvelunumero: +358 9 816 53000
Sähköposti kirjaamo@espoo.fi
Telekopio +358 9 816 22495

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 10

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069

Faksi: 029 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)

Puhelinvaihe: 029 56 42000

Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

4) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 5) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 6) vaatimusten perustelut;
- 7) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 8) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 9) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 10) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1020/2024) säädetään. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 11**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.