



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

10.04.2025

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 10.04.2025 klo 17:00 - 20:02
Tauko: 19:16 – 19:25

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Nores Mia	jäsen	poistui klo 19:16, §:n 58 jälkeen
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Nojonen Jyrki	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	saapui klo 17:08, §:n 53 käsittelyn aikana, poissa esteellisenä klo 17:11 – 17:44 , §:n 55 aikana poissa esteellisenä klo 17:11 – 17:44 , §:n 55 aikana
	Laakso Ville	jäsen	
	Saarentaus Mira	varajäsen	
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Paukku Ari	jäsen	
	Kalliomaa Antti	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Ceasar Aatos	nuorisovaltuuston edustaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 19:16, §:n 58 jälkeen
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 19:16, §:n 58 jälkeen
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 19:16, §:n 58 jälkeen
	Kärkkäinen Katja	vs. juristi	
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Bjarne Häggman
pöytäkirjantarkastaja

Jarmo Nieminen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 16.04.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 51		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 52		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 53		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 54		Viranhaltijoiden päätökset	9
§ 55		Espoon ympäristönsuojeluviranomaisen vastine Uudenmaan ELY-keskuksen kuulemispyyntöön Nuuksio-seura ry:n tekemästä ympäristönsuojelulain 186 §:n mukaisesta vireillepanosta	10
§ 56	1	Ympäristönsuojelun palvelualueen vuosikatsaus 2024	16
§ 57		Espoon ilmastomuutokseen sopeutumisen toimenpiteiden seuranta vuonna 2024	18
§ 58	2	Luontoviisas Espoo — tiekartta kohti luonnon kokonaisuikentymättömyyttä	20
§ 59		Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupa 2024-1320, Palotie 29	23
§ 60		Oikaisuvaatimus muutoslupa 2024-1161, Tikapuuntie 11	34
§ 61		Uudisrakennuslupa 2024-782, Kalevalantie 5	42
§ 62	3	Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta	53

§ 51

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 3.4.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 52

10.04.2025

§ 52

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Bjarne Häggman ja Jarmo Nieminen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.04.2025 § 53

§ 53

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristönsuojelu

Kaupunginhallitus on hyväksynyt Espoon huleveden viemäröintialueen 2024. Päätöksellä päivitetään vuoden 2023 kartta kattamaan uudet rakennetut hulevesiviemärit. Päätöksen olennaisin osa on kartta, johon merkityllä alueella on HSY:n hoitamat hulevesiviemärit.

Asiakirjat: <https://www.espoo.fi/fi/artikkelit/kuulutus-espoo-huleveden-viemarointialue-2024>

Vaasan hallinto-oikeuden päätös asiassa "Rantarakenteiden ja vesialueelle läjitettyjen kivien läjityksen pysyttäminen Isossa Lehtisaaressa". Hallinto-oikeuden ratkaisu on, että myös jäljellä olevat yksityisen rantakiinteistön ruoppauksessa läjitetyt massat ja kivet tulee poistaa. Päätös oheismateriaaleissa.

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 2204/2025, 7.4.2025

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Vaasan haopäätös 24.3.2025 Rantarakenteiden ja kivien pysyttäminen Isossa Lehtisaaressa (sisältää henkilötietoja)
- KOKOUKSESSA LISÄTTY, EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 7.4.2025, 2204/2025 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.04.2025 § 54

§ 54

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristöjohtajan päätöspöytäkirja (hankinta-asiat) 1 § / 20.3.2025:
Luonnonhoitotoimien hankinta perinnebiotooppikohteille

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan Timo Pasiin estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 8.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti ympäristöjohtaja Tarja Söderman.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Luonnonhoitotoimien hankinta perinnebiotooppikohteille (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Asianumero 1259/11.01.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.04.2025 § 55

§ 55

Espoon ympäristönsuojeluviranomaisen vastine Uudenmaan ELY-keskuksen kuulemispyyntöön Nuuksio-seura ry:n tekemästä ympäristönsuojelulain 186 §:n mukaisesta vireillepanostaValmistelijat / lisätiedot:
Lahtela Eeroetunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21**Päätösehdotus**Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Uudenmaan ELY-keskukselle seuraavan vastineen Nuuksio-seura ry:n tekemästä ympäristönsuojelulain 186 §:n mukaisesta vireillepanosta koskien Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) Ämmäsuon ekoteollisuuskeskuksen toiminnasta aiheutuvia hajuhaittoja:

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan on mahdotonta ottaa kantaa Nuuksio-seura ry:n esittämiin vaatimuksiin siirtää kaikki biojätteen käsittelyvaiheet sisätiloihin tai että aumat olisi katettava ilman lupamääräyksessä tarkoitetun kohtuuttoman haitan tarkempaa määrittelyä.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan Etelä-Suomen aluehallintoviraston HSY:lle 14.12.2012 tekemien ympäristölupapäätösten 212/2012/1 ja 213/2012/1 hajuhaittojen torjuntaan liittyvä määräys E.5. ei ole yksiselitteinen. Lupamääräyksessä E.5. tai sen perusteluissa ei määritellä, millaista hajua toiminnasta saa aiheutua ympäristöön eikä sitä, minkälainen hajuhaitta nähdään kohtuuttomana. Lisäksi määräyksen muotoilu on nykyisellään ristiriidassa itsensä kanssa, sillä määräyksessä lukee, ettei toiminnasta saa aiheutua kohtuuttomaa haittaa ja toisaalta myös, ettei haittaa saa aiheutua. Valvontaviranomaisen eli Uudenmaan ELY-keskuksen on näin ollen ollut vaikea, ellei mahdotonta, valvoa määräyksen E.5. noudattamista sen nykyisessä muodossa.

Toiminnasta aiheutuvien hajuhaittojen kohtuuttomuuden arviointi eli se, minkälainen hajuhaitta nähdään ympäristön kannalta kohtuuttomana, jää

avoimeksi ja puuttuu lupamääräyksestä. ELY-keskus lausui hajuhaittojen selkeän määrittelyn tarpeellisuudesta vuonna 2023 ympäristölupapäätösten 321/2023 ja 322/2023 lupaprosessien yhteydessä, jotka käsittelivät Ämmässuon biojätteen käsittelylaitoksen toiminnan muuttamista ja ympäristöluvan tarkistamista, mutta AVI ei riittävällä tavalla huomioinut ELY:n lausuntoja lupapäätöksissä.

Jotta ELY-keskuksen olisi mahdollista valvoa ympäristöluvan määräystä, ELY-keskus voisi itse määrittellä, minkälainen hajuhaitta nähdään kohtuuttomana. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulisi ELY-keskuksen Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan tehdä YSL 89 §:n mukainen aloite luvan muuttamiseksi, jotta AVI voisi tarkentaa lupamääräyksessä E.5. tarkoitettua kohtuuttoman hajuhaitan määritelmää ja sitä, saako toiminnasta ylipäättään aiheutua hajuhaittaa.

Espoon ympäristönsuojelun tietoon on lisäksi tullut, että HSY aikoo selvittää Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksen toiminnasta aiheutuvia hajuhaittoja hajupaneelilla. Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta kannattaa, että HSY perustaisi hajupaneelin monisyisen hajuongelman kartoittamiseksi ja niiden seurantakeinoksi. Hajupaneelin tulokset ovat kuitenkin merkityksettömät ilman, että lupa- tai valvontaviranomainen määrittelee ympäristölle aiheutuvan kohtuullisen hajuhaitan ja sen, minkälainen hajuhaitta nähdään kohtuuttomana, sillä nykyisellään toiminnanharjoittajan, haitankärsijöiden ja valvontaviranomaisen tulkinnat ympäristöluvan hajuhaittaa koskevasta määräyksestä eroavat toisistaan.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ota kantaa Nuuksio-seura ry:n vaatimukseen ennen hajuhaittaa koskevan lupamääräyksen E.5. tarkoittaman kohtuuttoman hajuhaitan määrittelemistä lupa- tai valvontaviranomaisen toimesta.

Käsittely

Ville Laakso ja Sini Juuti ilmoittivat olevansa esteellisiä ja poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Laakso toimii varsinaisena ja Juuti varajäsenenä HSY:n hallituksessa (hallintolain 28 § 1 momentti 5 kohta).

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä teki Mika Hentusen kannattamana seuraavanlaisen muutosehdotuksen: ”Lisätään lauseen ”Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta kannattaa, että HSY perustaisi hajupaneelin monisyisen hajuongelman kartoittamiseksi ja niiden seurantakeinoksi.” tilalle: ”Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta kiirehtii, että HSY perustaa hajupaneelin monisyisen hajuongelman kartoittamiseksi ja niiden seurantakeinoksi. Mikäli hajuhaitta mittauksin tunnistetaan, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta suosittaa, että HSY alkaa selvittää keinoja, joilla hajuhaittoja voidaan estää tai lievittää. Tulevaisuudessa biojätteen määrä tulee kasvamaan, joten hajuhaitan voidaan olettaa pahenevan tulevaisuudessa.””

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu lisäyksesitys. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Sihto-Nissilän muutosesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäyksesityksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Uudenmaan ELY-keskukselle seuraavan vastineen Nuuksio-seura ry:n tekemästä ympäristönsuojelulain 186 §:n mukaisesta vireillepanosta koskien Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksen toiminnasta aiheutuvia hajuhaittoja:

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan on mahdotonta ottaa kantaa Nuuksio-seura ry:n esittämiin vaatimuksiin siirtää kaikki biojätteen käsittelyvaiheet sisätiloihin tai että aumat olisi katettava ilman lupamääräyksessä tarkoitetun kohtuuttoman haitan tarkempaa määrittelyä.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan Etelä-Suomen aluehallintoviraston HSY:lle 14.12.2012 tekemien ympäristölupapäätösten 212/2012/1 ja 213/2012/1 hajuhaittojen torjuntaan liittyvä määräys E.5. ei ole yksiselitteinen. Lupamääräyksessä E.5. tai sen perusteluissa ei määritellä, millaista hajua toiminnasta saa aiheutua ympäristöön eikä sitä, minkälainen hajuhaitta nähdään kohtuuttomana. Lisäksi määräyksen muotoilu on nykyisellään ristiriidassa itsensä kanssa, sillä määräyksessä lukee, ettei toiminnasta saa aiheutua kohtuuttomaa haittaa ja toisaalta myös, ettei haittaa saa aiheutua. Valvontaviranomaisen eli Uudenmaan ELY-keskuksen on näin ollen ollut vaikea, ellei mahdotonta, valvoa määräyksen E.5. noudattamista sen nykyisessä muodossa.

Toiminnasta aiheutuvien hajuhaittojen kohtuuttomuuden arviointi eli se, minkälainen hajuhaitta nähdään ympäristön kannalta kohtuuttomana, jää avoimeksi ja puuttuu lupamääräyksestä. ELY-keskus lausui hajuhaittojen selkeän määrittelyn tarpeellisuudesta vuonna 2023 ympäristölupapäätösten 321/2023 ja 322/2023 lupaprosessien yhteydessä, jotka käsittelivät Ämmässuon biojätteen käsittelylaitoksen toiminnan muuttamista ja ympäristöluvan tarkistamista, mutta AVI ei riittävällä tavalla huomioinut ELY:n lausuntoja lupapäätöksissä.

Jotta ELY-keskuksen olisi mahdollista valvoa ympäristöluvan määräystä, ELY-keskus voisi itse määritellä, minkälainen hajuhaitta nähdään kohtuuttomana. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulisi ELY-keskuksen Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan näkemyksen mukaan tehdä YSL 89 §:n mukainen aloite luvan muuttamiseksi, jotta AVI voisi tarkentaa lupamääräyksessä E.5. tarkoitettua kohtuuttoman hajuhaitan määritelmää

ja sitä, saako toiminnasta ylipäättään aiheutua hajuhaittaa.

Espoon ympäristönsuojelun tietoon on lisäksi tullut, että HSY aikoo selvittää Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksen toiminnasta aiheutuvia hajuhaittoja hajupaneelilla. Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta kiirehtii, että HSY perustaa hajupaneelin monisyisen hajuongelman kartoittamiseksi ja niiden seurantakeinoksi. Mikäli hajuhaitta mittauksin tunnistetaan, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta suosittaa, että HSY alkaa selvittää keinoja, joilla hajuhaittoja voidaan estää tai lievittää. Tulevaisuudessa biojätteen määrä tulee kasvamaan, joten hajuhaitan voidaan olettaa pahenevan tulevaisuudessa. Hajupaneelin tulokset ovat kuitenkin merkityksettömät ilman, että lupa- tai valvontaviranomainen määrittelee ympäristölle aiheutuvan kohtuullisen hajuhaitan ja sen, minkälainen hajuhaitta nähdään kohtuuttomana, sillä nykyisellään toiminnanharjoittajan, haitankärsijöiden ja valvontaviranomaisen tulkinnat ympäristöluvan hajuhaittaa koskevasta määräyksestä eroavat toisistaan.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ota kantaa Nuuksio-seura ry:n vaatimukseen ennen hajuhaittaa koskevan lupamääräyksen E.5. tarkoittaman kohtuuttoman hajuhaitan määrittelemistä lupa- tai valvontaviranomaisen toimesta.

Selostus

Vireillepanon tiedot

Uudenmaan ELY-keskus on 11.3.2025 lähettänyt Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle tiedon mahdollisuudesta antaa vastine Nuuksio-seura ry:n YSL 186 §:n mukaiseen vireillepanoon (oheismateriaali).

Nuuksio-seura ry vaatii vireillepanossaan Uudenmaan ELY-keskusta ryhtymään toimenpiteisiin HSY:n jatkuvan ympäristöluvan rikkomisen vuoksi. Nuuksio-seura ry tulkitsee, että ympäristöluvan mukaan biojätteen käsittelystä ei saa aiheutua hajuhaittaa. Vaateen mukaan hajut aiheutuvat ulkona olevista aumoista, joten HSY täytyy velvoittaa siirtämään kaikki käsittelyvaiheet sisätiloihin tai aumat on katettava. Vaateen mukaan HSY tulkitsee ympäristöluvan määräystä siten, ettei aiheutunut hajuhaitta saa olla kohtuutonta ja vetoaa muun muassa sääolosuhteisiin hajujen esiintyessä.

Vireillepanovaatimuksen mukaan Nuuksio-seuran ja alueen asukkaiden tavoitteena on, että hajuhaitat asuinalueella loppuvat ympäristöluvan mukaisesti. Vireillepanossa esitetään muun muassa, että HSY ei pysty esittämään hajuista ja niiden määrästä luotettavia mallinnuksia ja mittauksia, ja että asukkaiden palautteiden kerääminen ei ole toimivaa eikä annettuja palautteita huomioida. Lisäksi HSY:n toiminnasta aiheutuvat hajuhaitat aiheuttavat taloudellista vahinkoa asuntokauppojen vaikeutumisen seurauksena.

Ympäristöluvan määräys hajusta ja pölystä

Etelä-Suomen aluehallintoviraston HSY:n Ämmässuon ekoteollisuuskeskukselle 14.12.2012 tekemien ympäristölupapäätösten 212/2012/1 ja 213/2012/1 määräys E.5. kuuluu seuraavasti:

Haju ja pölyhaitat

E.5.

Toiminnasta ei saa aiheutua lähimmissä häiriintyvissä kohteissa kohtuuttomia haju- tai pölyhaittoja jätteen vastaanoton, käsittelyjen tai varastoinnin aikana.

Kompostointi- ja mädätyslaitoksista ulos kentälle siirrettävän jälkikypsyttävän kompostin ja mädätteen laatu on oltava sellainen tai jälkikypsytysaumat on peitettävä hajuyhdisteitä suodattavalla materiaalilla siten, että jälkikypsytyksestä ei aiheudu ympäristölle hajuhaittaa.

Kompostoitavien teollisuuden ja maatalouden kasviperäisten jätteiden ja metsäteollisuuden kuitulietteiden laatu on oltava sellainen tai kompostointiaumat on peitettävä hajuyhdisteitä suodattavalla materiaalilla siten, että kompostoinnista ei aiheudu ympäristölle hajuhaittaa.

Määräyksen E.5. eri tulkinnat

Uudenmaan ELY-keskus on 24.3.2021 antanut HSY:lle kehotuksen noudattaa AVI:n sille myöntämiä ympäristölupia ja järjestämään toimintansa siten, ettei siitä aiheudu ympäristölupamääräysten vastaista hajuhaittaa ympäristössä.

HSY antoi kehotuksen johdosta selvityksen 7.5.2021, jonka mukaan HSY noudattaa sille myönnettyjen ympäristölupien määräyksiä. HSY:n tulkinnan mukaan ympäristöluvan mukaisesta toiminnasta aiheutuu aina jonkinlaista haittaa ympäristölle, ja että heidän aiheuttamansa haitta ei ole kohtuutonta.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Nuuksio-seura ry:n vireillepano (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, kirjaamo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.04.2025 § 56

§ 56

Ympäristönsuojelun palvelualueen vuosikatsaus 2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Soini Mira
Myllynen Maria
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteen mukaisen ympäristönsuojelun palvelualueen vuosikatsauksen 2024.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon ympäristönsuojelu teki vuoden 2024 tapahtumista vuosikatsauksen. Vuosikatsaukseen on tiivistetty vuoden 2024 vuoden merkkipaaluja kaupungin työssä luonnon ja ympäristön hyväksi ja koottu se visuaaliseksi, helposti luettavaksi julkaisuksi. Vuonna 2024 Espoossa käynnistyi useita suuria rakennushankkeita, kuten Espoon kaupunkiradan ja Hepokorven datakeskuksen rakentaminen, joille annoimme määräyksiä ja joiden ympäristöhaittoja valvomme. Lisäksi Espoon ympäristönsuojelu muun muassa julkaisi oppaan pihapuiden säästämiseen, tuotti selkokielistä materiaalia luontovalistukseen, selvitti valvontaprojektina autokorjaamojen ympäristöriskejä ja toimi päävalmistelijana Luontoviisas Espoo -tiekartassa, mitkä ilmenevät ympäristönsuojelun tuoreesta vuosikatsauksesta.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 56

10.04.2025

Liitteet

1 Ympäristönsuojelun vuosikatsaus 2024

Oheismateriaali

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.04.2025 § 57

§ 57

Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpiteiden seuranta vuonna 2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Olsen Saara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpideohjelman 2022–2025 vuonna 2024 toteutuneet toimenpiteet.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vuonna 2022 tehty ilmastonmuutokseen sopeutumisen toimenpidesuunnitelma pohjautuu vuonna 2019 laadittuun Espoon kestävän energian- ja ilmaston toimintasuunnitelmaan (SECAP). SECAP:ssa listattujen toimenpiteiden toteuttamista on avattu tehtäviksi, jotka on koottu toimenpidesuunnitelmaksi. Toimenpidesuunnitelma sitouttaa kaupungin ilmastonmuutokseen varautumista ja sopeutumista parantavien tehtävien toteuttamiseen.

Seuraamme toimenpidesuunnitelman ajantasaisuutta ja toimenpiteiden toteutumista kahdesti vuodessa pidettävissä Espoon ilmastonmuutokseen sopeutumisen työryhmän kokouksissa. Edellinen kokous pidettiin 19.3.2025, jonka pohjalta toimenpiteiden tämänhetkinen tilanne on päivitetty Espoon ilmastovahtiin sekä tähän raporttiin.

Olemme tunnistaneet Espoossa merkittävimmiksi ilmastoriskeiksi tulvat, rankkasateet sekä äärimmäinen kuumuuden. Näistä tulvariskien- sekä rankkasaderiskien hallinta ovat merkittävä osa kaupungin sopeutumistyötä. Vuonna 2024 valmistui Mankkaanlaaksontie uudelleen rakentaminen ja kadun pinnan korotus. Urakkaan kuuluu myös Seiliniitty-kadun saneeraus ja uuden tulvavallin rakentaminen Seiliniityn alueella. Lisäksi saimme valmiiksi ensimmäisen osuuden Gräsanojan suunnitellusta perkauksesta tulvaongelman helpottamiseksi. Mankkaanlaaksontien urakka oli merkittävä kohde etenkin liikenteen tulvasuojauksen varmistamiseksi. Teimme kaupungissa tulvanhallintaa toimenpidesuunnitelman mukaisesti, kun Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyn purkaminen eteni rakennussuunnitteluvaiheeseen, Pitkäjärven valuma-alueen vesienhallintahanke ja sen yhteydessä toteutettu Niipperinojan tulvasuojaus valmistui sekä tunnistimme hulevesien hallinnan periaatteita kaavahankkeiden yhteydessä.

Äärimmäiseen kuumuuteen varautumista on esimerkiksi riittävän varjostuksen ja viileämmän pienilmaston varmistaminen kaava-alueilla. Otimme Espoossa käyttöön tontti- ja korttelikohtaisen viherkertoimen ja ARVO hankkeessa pilotoidaan alueellista viherkerrointa. Vuonna 2024 valmistui Tynnyripuiston rakentaminen, jossa puiston pohjoisosan ja länsireunan olemassa olevaa puustoa säilytettiin ja nykyinen leikkipaikka siirrettiin suojaisampaan paikkaan. Vanhoihin kuusiin iskevä kirjanpainaja on levinnyt Espoossa, joten kartoitimme sitä kaupungin omistamilla metsäalueilla satelliittidatan perustuen. Veimme Locukseen Crowdsorsa-sovelluksella tuotettua tietoa komealupiinin ja jättipalsamin torjunnasta.

Vahvistimme luonnon monimuotoisuutta esittämällä suojeluun Mätäjärven, Teirinsuo-Vitmossenin, Pitkoskorven ja Hynkänlampi-Rumpmossenin alueet. Suojelualueet on hyväksytty kaupungilla ja ne odottavat vielä ELY:n päätöstä. Luontoviisas Espoo -työ hyväksyttiin 10.2.2025 kaupunginhallituksessa. Selvitimme osana Luontoviisas Espoo -työtä mm. elinympäristöjen ennallistamispotentiaalia sekä ekologisen kompensaation mahdollisuuksia.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 3037/08.00.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.04.2025 § 58

§ 58

Luontoviisas Espoo — tiekartta kohti luonnon kokonaisuikentymättömyyttä

Valmistelijat / lisätiedot:

Rönnberg Marika

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan tiekartan, jonka Espoon Kaupunginhallitus hyväksyi 10.2.2025 ohjeellisena noudatettavaksi osana Espoo-tarinan toimeenpanoa.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoo-tarina linjaa, että Espoo on edelläkävijä kasvavan kaupungin ja monimuotoisen luonnon yhteensovittamisessa. Espoo-tarina on kirjattu kuluvalta valtuustokauden tavoitteeksi, että laadimme tiekartan luonnon monimuotoisuuden elpymiseksi ja kokonaisuikentymättömyyden saavuttamiseksi vuoteen 2035 mennessä. Kaupunkiympäristön toimiala laati Luontoviisas Espoon -tiekartan, jonka Espoon Kaupunginhallitus hyväksyi 10.2.2025 ohjeellisena noudatettavaksi osana Espoo-tarinan toimeenpanoa.

Tiekartta

Tiekartta koostuu neljästä eri osa-alueesta: päämääristä, toimintaperiaatteista, kehittämiskokonaisuuksista ja tähän mennessä kehitetyistä Luontoviisas Espoo tiekartan toimenpiteistä.

Tiekartan viisi päämäärää kuvaavat tavoitetilaa vuonna 2035.

Tavoitteena on turvata ja lisätä luonnon monimuotoisuutta kiinnittäen erityistä huomiota ekologisiin verkostoihin, luontotyypeihin, lajistoon, vesistöihin, merialueisiin ja kaupunkiluontoon sekä luontoa koskevan tiedon ja ymmärryksen kasvuun.

Tiekartassa esitetyt viisi toimintaperiaatetta tiivistävät sen, miten tiekartan päämääriä edistetään kaupungin toiminnassa sekä yhteistyössä sidosryhmien ja kumppaneiden kanssa vuoteen 2035.

Toimintaperiaatteet jakautuvat 13:en kehittämiskokonaisuuteen, joissa kuvataan kehittämistarpeet luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi aina vuoteen 2035. Konkreettiset toteutustavat tarkentuvat työn edetessä, sillä osa tunnistetuista kehittämistarpeista edellyttää laajempia taustaselvityksiä, uutta tutkimustietoa ja valtakunnallisten toimintamallien kehitystä.

Tiekartan toimenpiteet sisältävät konkreettisia toimia, joilla monimuotoisuutta tuetaan seuraavalla valtuustokaudella. Niille on tiekartassa esitetty myös vastuutahot.

Tiekarttatyö ja selvitykset

Tiekartan päämäärien edistäminen on pitkäjänteistä työtä, joka etenee suunnitelmallisesti ja vaiheittain. Tavoitteena on, että uusia toimintatapoja otetaan jatkuvasti käyttöön ja kehittämistyö tapahtuu osana yksiköiden perustyötä. Konkreettisten lisätoimien ohella tiekartan toimintaperiaatteiden toteuttaminen sisältää kaupungin muita tavoitteita toteuttavan työn muokkaamista enemmän luonnon monimuotoisuutta säästäväksi tai lisääväksi. Tunnistettuja kehittämistarpeita ja toimenpiteitä edistetään käytettävissä olevien resurssien puitteissa siten, että kehittämistyö vaikuttaa vähitellen työn painotuksiin ja priorisointeihin.

Toimenpiteiden ja kehittämiskokonaisuuksien etenemistä seurataan säännöllisesti ja etenemisestä raportoidaan vuosittain kaupunginhallitukselle. Valtuustokausittain tarkennetaan toimenpiteitä ja laaditaan myös ulkopuolinen kokonaisarviointi työn etenemisestä. Työn etenemistä seurataan myös tulokorttien ja luonnon tilaa kuvaavien mittarien avulla.

Tiekartta on laadittu kaupunkiympäristön toimialalla laajassa yhteistyössä eri keskustusten kesken. Valmistelun aikana on käyty vuoropuhelua myös yritysten, tutkijoiden ja viranomaisten kanssa.

Työn yhteydessä laadittua selvitysaineistoa on hyödynnetty pohjatietona. Selvitykset löytyvät osoitteesta <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/luontoviisas-espoo>.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

21/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 58

10.04.2025

Päätöshistoria

Liitteet

- | | |
|---|--|
| 2 | Luontoviisas Espoo - Tiekartta kohti luonnon kokonaisheikentymättömyyttä |
|---|--|

Oheismateriaali

Tiedoksi

1226/10.03.00/2025

§ 59
Oikaisuvaatimus uudisrakennuslupaan 2024-1320, Palotie 29

Päätöspäivämäärä

10.4.2025

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.4.2025

Rakennuspaikka	49-40-306-33	Palotie 29
	ESPOON KESKUS	02760 ESPOO
	Pinta-ala 2019.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AOR, II, e=0.25, Erillisten ja kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	504.6 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	108.0 k-m ²
Hakija	As. Oy. Espoon Palotie 29	
	c/o Suomen Arvorahasto Oy	
Toimenpide	Rautakiskonkuja 5 B 13	
	02650 ESPOO	
	Rivitalon (1) ja talousrakennuksen (2) rakentaminen sekä tontin osittainen aitaaminen, olevan omakotitalon (3 / 100383073M) ja talousrakennuksen (4 / 100383074N) purkaminen	
	Pääsuunnittelija: arkkitehti	
	Uusi rakennus	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus
	Kokonaisala	Kerrosala
	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104193277E
	700.0	508.0
	2600.0	2
	2	104193276D
	16.0	16.0
	46.0	1
	Rakennuksen purkaminen	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus
	Kokonaisala	Kerrosala
	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä

3	100383073M	108.0	108.0	300.0	2
4	100383074N	8.0	8.0	20.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 11.12.2024 Puoltava
Naapurien kuuleminen,
7 kpl (3 kiinteistön 21.01.2025
huomautus)

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 5 kpl
Valtakirja
Pöytäkirjaote
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Tonttileikkauspiirustukset
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Selvitys liito-oravareitin huomioimisesta
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 2 liitettä
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Alustava pintavesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Valokuvia
Pelastuslaitoksen kannanotto
Naapurin huomautus, 4 kpl (3 kiinteistöä) ja yksi liite
Vastine huomautuksiin, 3 kpl

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPA-ARKKITEHDIN PÄÄTÖS
Lupa-arkkitehti on päätöksellään 27.02.2025 § 5 myöntänyt rakennusluvan jyrkkään rinteeseen sijoittuvan rivitalon sekä teknisen tilan ja jätesuojan käsittävän autokatoksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen tontin pohjoisrajalla sekä tontilla olevien omakotitalon ja talousrakennuksen purkamiseen. Lupapäätöksen yhteydessä on myönnetty vähäinen poikkeus Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä 241/2017: esteetöntä sisäänkäyntiä tontin rajalta asunnoille ei toteuteta, mikä on perusteltu rakennuspaikan jyrkällä rinteellä. Autolla on mahdollista päästä asuinrakennuksen yläpihalle ja tätä kautta myös esteettömästi asuntojen oville, joille yläpihalta johtaa luiska joka asuntoon.

Korttelissa on voimassa rakennuslain aikainen asemakaava, jossa maanpäällisen kellarin rakentamista ei ole rajoitettu. Asemakaava sallii tontille kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen, kaavassa ei ole

määritelty rakennusala eikä annettu julkisivuja tai tontin istutuksia ohjaavia määräyksiä. Rakennusoikeus tontilla on 505 kem², joka käytetään kokonaan. Lasten leikkitilaa on rakennettava vähintään 10 m² asuntoa kohti, joka toteutuu siten, että tontin yläosan itäkulman alueelle toteutetaan noin 30 m² laajuinen leikki- ja oleskelualue purettavan talousrakennuksen paikalle ja loput asemakaavan vaatimasta leikkitilasta toteutuu asuntojen etelän puoleisilla pihilla (nurmiasuntopihaa on 20 m²/asunto). Autopaikkavaatimus tontilla on vähintään 1,5 ap/asunto, katokseen on osoitettu 9 ap.

Kuuden asunnon asuinrakennus on kaksikerroksinen siten, että asuntojen sisäänkäynnit sijoittuvat ylempään kerrokseen rakennuksen pohjoispuolelle ja alempaan kerrokseen sijoittuu asuintilojen lisäksi myös asuntojen kellaritiloja. Asuinrakennus on kivirakenteinen ja sen julkisivut ovat rapatut, kattomuoto on loiva harjakatto. Tontin alaosaan toteutettavassa talousrakennuksessa on kadun suuntaan laskeva lapekatto. Rakennusten välisen porrastavan piha-alueen asuntopihat rajataan talousrakennuksen kattopinnasta betonimuuri-metalliaitarakentein. Osalle pohjoisrajaa toteutettava aita on puurakenteinen ja korkeudeltaan 160 cm. Tontin kaakkoisosaan toteutetaan rajan suuntainen rinnettä muotoileva lepotasollinen kattamaton porrasyhteys. Kiinteistön jätteet kerätään talousrakennuksen jätesuojaan ja hulevesiä viivytetään tontin eteläosassa ennen vesien johtamista kadun hulevesiverkkoon.

Asunnoille johtavan ajoyhteyden jyrkkyyden (kaltevuus jyrkimmillään noin 1:6) vuoksi on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta pyydetty kannanotto. Pelastusviranomaisen on nähnyt pelastustoimen toimintaedellytysten kohteessa täyttyvän, kun tontille toteutetaan suunnitelmissa tontin itäosaan esitetty rinneporrasyhteys. Ympäristönsuojelun palvelualueen ympäristöasiantuntija on todennut, että esitetty yhden puun kaataminen tontin yläosassa ei vaaranna liito-oravan kulkuyhteyttä, mikäli muut puut säilytetään. Kaupunginmuseolla ei ole ollut purkamiseen huomauttamista.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kolmella on ollut huomautettavaa. Oikaisuvaatimuksen jättäneen rajanaapurikiinteistön [REDACTED] huomautuksessa on tuotu esille louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamien vaurioiden estäminen naapurikiinteistölle. Huomautuksessa on tuotu erityisesti esille kiinteistöjen välisen rajavyöhykkeen sekä luonnontilainen että istutettu monipuolinen kasvillisuus ja sen merkitys yksityisyyden suojana ja pienilmaston kannalta. Huomautuksessa on todettu mm., että luvan suunnitelmissa ei ole riittävästi esitetty, miten uudisrakentaminen sopeutetaan olevaan ympäristöön ja varmistetaan, ettei hanke toteutuessaan aiheuta haittaa ja häiritse naapurikiinteistön käyttöä.

Huomautuksessa on todettu lisäksi, että koska asuntojen sisäänkäynnit sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle, kulkuliikenne asuntoihin tulee aiheuttamaan naapurille jatkuvaa häirintää naapurin pääasiallisen ulko-oleskelutilan sijaitessa sisäänkäyntien puolella. Huomautuksessa on

edellytetty asuntojen ja sisäänkäyntien sijoittumista tutkittavaksi uudelleen. Naapuri on tuonut esille myös sen, että sisäänkäyntien valaistuksesta saattaa syntyä naapurille valohäiriöitä, minkä vuoksi myös rinnettä pitkin ylös ohjattu ajoyhteys on pyydetty poistettavaksi. Huomautuksessa on todettu myös, että mikäli asuntojen sisäänkäynnit säilyvät rakennuksen pohjoispuolella ja sinne ohjattu ajoneuvoliikenne toteutetaan suunnitellulla tavalla, rakennusluvan myöntämisen ehtona tulisi olla raja-aidan rakentaminen lupakiinteistön puolelle.

Hankkeen huomautuksiin antamissa vastineissa on todettu mm., että tontilla tehtävät purku- ja louhintatyöt tullaan toteuttamaan huomautuksissa mainittujen määräysten ja asetusten mukaan ja että hulevedet tullaan ohjaamaan hallitusti tontilla viivyttämisen jälkeen hulevesiverkostoon. Lupaontti on kalliota ja rakennukset tullaan perustamaan maanvaraisesti louhitun kallion päälle eikä paalutusta tarvita. Maanpinnat on suunniteltu siten, että kiinteistön rajoilla maanpinnat korot säilyvät. Säilytettävät puut tullaan suojaamaan asianmukaisesti. Asuinrakennuksen julkisivu on rapattu ja sen väri on neutraali valkoinen, joka on valittu rakennuksen sulauttamiseksi ympäristöönsä materiaalista riippumatta. Asemakaava ja rakennusjärjestys sallivat rakentaa 4 m päähän rajasta, joten asuinrakennus on 8,1 m etäisyydellä rajasta suunniteltu paljon kauemmaksi kuin mitä voimassa olevat määräykset edellyttävät. Asuinrakennus sijoittuu erittäin jyrkkään rinteeseen, minkä vuoksi mm. pelastustie ja liikuntaesteisten välttämätön kulku rakennukseen on mahdollistettu jatkamalla ajoyhteys tasanteineen tontin yläosaan. Pääsääntöisesti pysäköinti ja liikenne tapahtuu tontin alaosassa ja ratkaisu on vastaava kuin lupatontin vasta rakennetulla naapurikiinteistöllä osoitteessa [REDACTED] ([REDACTED]).

Päätöksen perusteluissa on todettu, että asemakaavassa tontin rajalle ei ole määritelty istutus- tai suoja-alueita eikä niitä ole myöskään pohjoispuolen naapurin puolella voimassa olevassa asemakaavassa. Lupaontin yläosassa on suunniteltu säästettäväksi isoja puita ja vain yksi isompi puu esitetään kaadettavaksi yläpihan ajoyhteyden tieltä. Suunnitelmiin on oikaisuvaatimuksen tehneen naapurin huomautusten jälkeen lisätty tontin pohjoisrajalle umpinainen aita sekä istutuksia rajapyykkien 30-52 väliin tuomaan näkösuojaa. Luvan asiakirjoihin on huomautusten jälkeen lisätty erillinen pintavesisuunnitelma sekä huomautuksissa mainituista kohdista katu- ja tonttileikkauspiirustuksia, joista näkyy tarkemmin suunniteltu tieyhteys sekä syntyvä pengerrys, joka on rakennusjärjestyksen ja määräysten mukainen. Hankkeen on perusteluissa myös todettu olevan asemakaavan mukainen eikä se tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Hakemuksen on voitu katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

OIKAISUVAATIMUS

Rajanaapurikiinteistö [REDACTED] on jättänyt rakennusluvasta oikaisuvaatimuksen, jota täydentää kolme valokuvaletitettä. Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että rakennusluvan käsittelyaikana

annettujen huomautusten jälkeisessä jatkokäsittelyssä ja päätöksessä ei ole otettu riittävästi huomioon esitettyjä huomautuksia ja koska päätösasiakirjassa on ilmennyt asioita, jotka kaipaavat lisäselvityksiä, on esitetty, että päätös kumotaan ja hankesuunnitelmaa tarkistetaan. Tällaisenaan hankkeella on todettu olevan naapuritontille arvoa alentava vaikutus.

Oikaisuvaatimuksen mukaan hankesuunnitelma ei täytä ekologisen rakentamisen ehtoja eikä paikallisia olosuhteita ole otettu riittävästi huomioon. Esitetyn ajoyhteyden rakentaminen tontin länsirajaa myöten sen yläosaan merkitsee kapean ja erittäin jyrkän tien rakentamista luonnontilaisen avokallion päälle ja sen louhintaa, mitä tulisi välttää. On viitattu siihen, että saman kallion jatke lupakiinteistön länsipuolella (tontti [REDACTED]) on asemakaavassa rakentamiselta suojeltu. Lupahankkeen asfaltoitua tietä (asuntojen edustalla autojen kääntöpaikaksi nimetyllä alueella myös osin kivituhkaa) on pidetty talviolosuhteissa jyrkällä tontilla erittäin vaarallisena. On tuotu esille, että aiemmissa huomautuksissa on tuotu esille huoli tonttien raja-alueelle sijoittuvien vuosikymmeniä vanhojen mäntyjen osalta: uusi ajoväylä on suunniteltu vain 1,5-2 m päähän rajasta ja mäntyjen juurakoiden on todettu ulottuvan lupatontin puolelle. Asemapiirrosta on pidetty puutteellisena, sillä siinä on esitetty naapuritontin puolella vain yksi mänty, sekin liian kaukana rajasta, vaikka todellisuudessa lähekkäin noin metrin sisällä raja-alueesta kasvavia puita on kolme ja niiden juurakoiden vaarana on vaurioitua, jos ajoyhteys rakennetaan. Männyillä on todettu olevan nyt suuri vaikutus luonnontilaan, koska lähes kaikki lähialueen kuuset, myös naapurin omalla ja lupatontilla ovat kirjanpitäjätuholaisen saastuttamia ja osin pystyyn kuolleita, ja osa alueen puista on vaurioitunut lännenpuoleisella tontilla ([REDACTED]) sijainneen VPK:n tulipalon johdosta.

Oikaisuvaatimuksessa on tuotu esille myös, että aiemmissa huomautuksissa naapurin esittämää huomautusta ajoyhteyden poistosta tontin yläosaan asuntojen sisäänkäyntien edustalle ja pääsisäänkäyntien sijoittamisesta rakennuksen eteläpuolelle ei ole huomioitu. Sen sijaan päätöksen perusteluissa on todettu esitetyn, että lupatontin järjestely on sama kuin viereisellä tontilla (itäpuolen tontti [REDACTED] osoitteessa [REDACTED]). On todettu, että tämä ei pidä paikkaansa. Viereisellä tontilla ajoyhteyttä ei ole viety tontin yläosaan, vaan kahden rinteeseen sijoittuvan asuinrakennuksen väliselle alueelle, jolloin naapurin yläpuolisen tontin piha-alueelle ei kohdistu häiritsevää ajoliikennettä, mitä myös oikaisuvaatimuksen tehnyt naapuri edellyttää. Hankkeen suunnitelman on todettu tuovan häiritsevää ajoliikennettä aivan naapuritontin raja-alueelle, mikä olisi vältettävissä suunnitelmaa muuttamalla. Oikaisuvaatimuksen mukaan lupatontin yläosaan johtava ajoyhteys tulee poistaa, koska siitä aiheutuu merkittävää haittaa naapurin asumiselle naapurin keskeisen piha-alueen vieressä ja raja-alueen vanhalle puustolle, muulle kasvillisuudelle ja luonnolle.

Lisäksi oikaisuvaatimuksessa on todettu, että viestinnässä ja lupapäätösasiakirjan tiedoksi saattamisessa on ollut hankaluuksia.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

HANKKEESEEN RYHTYVÄN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSEEN
Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut vastineen, jossa on todettu suunnitelmien olevan asemakaavan ja rakennusjärjestyksen mukaiset, eikä niihin kohdistu tästä syystä muutostarpeita.

Asemakaava ja rakennusjärjestys sallivat rakentamisen 4 m päähän rajasta, asuinrakennuksen lähin nurkka sijaitsee 8 m päässä oikaisuvaatimuksen tekijän rajasta.

Esitetty ajoyhteys tontin yläosaan toimii rakennuksen pelastustienä. Kulku rakennuksen molemmin puolin sammutusletkua kantaen on saadun pelastusviranomaisen kannanoton mukaan välttämätön. Tontin loivin osa sijoittuu tontin luoteisrajalle ja on oikeastaan ainoa kohta tontilla, jonne voidaan toteuttaa kulkukelpoinen kapea ajoväylä. Varsinainen pysäköinti ja asukkaiden ajoneuvoliikenne tapahtuu tontin alaosassa niin kaukana oikaisuvaatimuksen tekijästä kuin mahdollista, eli yläpihan ajoyhteys on vain huoltoajoa ja pelastustoimia varten toteutettava yhteys.

Hankkeeseen ryhtyvä toteuttaa ajotien reunaan oman tonttinsa puolelle lauta-aidan oikaisuvaatimuksen tekijän rajaa vasten, jotta mahdollinen koettu haitta satunnaisesta ajosta saadaan minimoitua. Vastineessa todetaan myös, että ajotie jää huomattavasti alemmas kuin oikaisuvaatimuksen tekijän tontti, eli oikaisuvaatimuksen tekijän tontilta katsotaan kyseessä olevan ajoyhteyden yli. Suunnitelmassa on haluttu säilyttää olemassa olevaa puustoa sekä kalliota ja siten tontin itä-/koillisnurkka jää luonnontilaiseksi ja siellä säilytetään kaikki mahdollinen puusto. Asemapiirroksessa on esitetty vain luvan kohteena olevalla tontilla sijaitsevat puut sekä pari lähellä rajaa olevista puista, joiden sijainti on voitu oman tontin puolelta jokseenkin tarkasti määrittää. Lupahakemus ja päätös koskee ainoastaan tonttia 33 ja kaikki rakentaminen tulee tapahtumaan tontin 33 puolella, joten muiden tonttien puustoon ei tulla koskemaan. Myös hankkeeseen ryhtyvän intresseissä on säilyttää mm. kaikki mahdolliset männyt, koska ne ovat kauniita ja parantavat myös näiden uusien rakentuvien asuntojen viihtyvyyttä.

Lisäksi vastineessa todetaan, että lupatontin itäpuolen naapuritontilla ■■■■■:ssa on kaksi asuinrakennusta, josta toisen rakennuksen ajoyhteys on vastaava kuin lupatontille suunniteltu ratkaisu. ■■■■■ tontti eroaa jyrkkyydeltään ja kooltaan lupatontista, joten täysin vastaava ratkaisu ei ole tässä mahdollinen. On haluttu tuoda esille myös, että oikaisuvaatimuksessa viitatulla ■■■■■ tontilla luoteisin rakennuksen nurkka sijaitsee vain 4 m päässä rajasta, kun taas lupatontilla kyseinen nurkka jää 8 m päähän luoteis-/pohjoisrajasta. ■■■■■ mukainen ratkaisu lupatontilla toisi asuinrakennuksen nurkan jopa 4 m lähemmäs oikaisuvaatimuksen tekijän rajaa kuin mitä se nyt suunnitellussa ratkaisussa tulee.

Hankkeen vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Asemakaavassa tontin pohjoisrajalle tai muutenkaan tontille ei ole määritelty istutus- tai suoja-alueita eikä niitä ole myöskään pohjoispuolen naapurin puolella voimassa olevassa asemakaavassa.

Oikaisuvaatimuksessa viitatus lupatontin lännenpuoleisen naapuritontin [REDACTED] asemakaavassa ko. tontille on osoitettu puilla ja pensailla istutettavia alueen osia sekä alueen osa, jolla maisemallisesti merkittävä puusto ja avokallio tulee säilyttää. Vierekkäisten tonttien asemakaavoissa on näin erilaiset vaatimukset luontoarvojen säilyttämiselle ja niiden täydentämiselle. Lupatontin yläosassa on suunniteltu säästettäväksi raja-alueen maaston lisäksi isoja puita ja vain yksi isompi puu esitetään kaadettavaksi yläpihan ajoyhteyden tieltä. Suunnitelmiin on naapurin huomautusten jälkeen lisätty tontin pohjoisrajalle umpinainen aita sekä istutuksia rajapyykkien 30-52 väliin tuomaan näkösuojaa.

Oikaisuvaatimuksessa on todettu, että lupapäätöksen perustelut ovat olleet osin vääriä, kun on todettu, että lupatontin ajojärjestely on sama kuin viereisellä tontilla ([REDACTED]). Viereisellä tontilla ajoyhteyttä ei ole viety tontin yläosaan, vaan kahden rinteeseen sijoittuvan rakennuksen väliselle alueelle ja on todettu, että mikäli päätös perustuu tällaiseen vääraan tietoon, se pitäisi purkaa. Lupapäätöksessä on huomautuksiin tulleiden vastineiden yhteenvedossa (ei perusteluissa) todettu, että pääsääntöisesti pysäköinti ja liikenne tapahtuu tontin alaosassa ja ratkaisu on vastaava kuin naapurikiinteistöllä - tässä on viitattu tontin käytön perusratkaisuun eli siihen, että tontin yläosassa ei ole pysäköintipaikkoja vaan pysäköinti on keskitetty tontin alaosaan. Lupapäätöksessä ei ole perusteluissa todettu ajojärjestelyn ratkaisun olevan sama kuin naapuritontilla.

Oikaisuvaatimuksessa esille tuodut aikatauluihin liittyvät huomautukset päivämääristä ovat paikkansa pitäviä. Toisen oikaisuvaatimuksen tehneen henkilön [REDACTED] lupavaiheessa tekemät huomautukset eivät tulleet lupakäsittelijän tietoon ennen päätöksen tekoa. Saman kiinteistön toinen osaomistaja [REDACTED] teki huomautuksen ajoissa. Lupapäätöksen jälkeen lupa-arkkitehdille ohjattu [REDACTED] huomautus on sama kuin [REDACTED], mutta täydennetty [REDACTED] sähköpostiosoitteella. Näin voidaan katsoa, että lupahanketta koskevat huomautukset ovat tulleet lupapäätöksessä käsitellyksi myös [REDACTED] osalta.

Lupapäätös on toimitettu jälkikäteen lupa-arkkitehdille toimitettuun huomautukseen kirjatusta pyynnöstä poiketen sähköpostin sijasta kirjepostilla [REDACTED] ja [REDACTED] sähköpostilla, joten molemmat kiinteistön omistajat ovat kuitenkin saaneet tiedon lupapäätöksestä. [REDACTED] lupapäätös lähetettiin virheellisen sähköpostiosoitteen näppäilyn vuoksi tiedoksi sähköpostilla oikeaan sähköpostiosoitteeseen viikko päätöksen antamisen (3.3.2025) jälkeen 10.3.2025. Valitusaika on loppunut 18.3.2025. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n mukaan "Kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan

rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille vähintään 7 päivää huomautuksen tekemiseen. Ilmoitus hakemuksesta saadaan toimittaa postitse kirjeellä." Kun naapuri kuulemisessa riittäväksi kuulemisajaksi katsotaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 65 §:n perusteella 7 vrk, voidaan katsoa, että myös oikaisuvaatimusta tehdessä on [REDACTED] päätöksen tiedoksi saamisesta jäänyt riittäväksi katsottava aika, vähintään 7 vrk.

Maankäyttö- ja rakennuslain 142 §:n mukaan, jos samassa huomautuksessa tai pyynnössä on useita allekirjoittajia, voidaan päätös tai sen jäljennös lähettää ainoastaan ensimmäiselle allekirjoittajalle. Mainitun pykälän mukaan ensimmäinen allekirjoittaja vastaa tiedon toimittamisesta muille allekirjoittaneille. Lupapäätöksen jälkeen lupa-arkkitehdille ohjatun naapurin huomautuksen allekirjoittajina ovat olleet sekä [REDACTED] että [REDACTED] tässä järjestyksessä. Lupapäätös olisi em. pykälän perusteella voitu lähettää vain [REDACTED], jolla olisi ollut velvollisuus toimittaa tieto [REDACTED]. Rakennusvalvonta on toimittanut lupapäätöksen molemmille oikaisuvaatimuksen tehneen kiinteistön omistajille.

Hanke on asemakaavan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennuslupan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, joiden perusteella lupapäätöstä tulisi muuttaa.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen purkamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja uudisrakennuksen kosteudenhallintasuunnitelma. Työmaasuunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota säilytettäväksi esitettyjen puiden suojaamiseen (sekä latvusto että juuristo), louhintatöistä naapureille tiedottamiseen sekä hulevesien hallintaratkaisuihin koko työmaan ajan.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä purkutyösuunnitelma, haitta-ainekartoitus sekä suunnitelma purkutyömaan jätteen ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja

tärinäntorjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti. Mahdollisimman suuri osa jätteestä tulee ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää. Asuinrakennusten läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Hankkeelle tulee nimetä ja hyväksyttää kosteudenhallintakoordinaattori.

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

Rakentamisessa tulee noudattaa asetusta 16.6.2011/644 Valtioneuvoston asetus räjäytys- ja louhintatyön turvallisuudesta.

Mikäli ylärinteestä kaadettavan puun osalta on aihetta epäillä, että kyseessä voisi olla liito oravan pesäpuu (on esimerkiksi kookas vanha haapa, jossa on koloja), tulee ottaa yhteyttä ympäristönsuojelun palvelualueeseen.

Kadun suunnittelu on katukorkeusilmoituksen mukaan katusuunnitelmavaiheessa. Hankkeeseen ryhtyvä on velvollinen tarkistamaan katusuunnitelmaan tulevat tarkennukset ennen rakennushankkeen toteutusta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö-

ja huolto-ohje.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 125, 126 a, 135, 142 ja 175 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus § 65

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 0401936578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

EI JULKAISTA oikaisuvaatimus_palotie (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, liite_1 (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, liite_2 (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, liite_3 (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, vastine_oikaisuvaatimukseen (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, Lupapäätös 2024-1320-A (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, ARK002-asema_palotie (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, ARK005-js_palotie (sisältää henkilötietoja)
EI JULKAISTA, ARK007-tonttileikkausjulkisivut (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijät

597/10.03.00/2025

§ 60

Oikaisuvaatimus muutoslupa- 2024-1161, Tikapuuntie 11

Päätöspäivämäärä

10.4.2025

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.4.2025

Rakennuspaikka

49-21-159-25

Tikapuuntie 11

HENTTAA

02250 ESPOO

Pinta-ala 1052.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAO-1 II(2/3), e=0,15 Erillispientalojen
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus157.8 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija****Toimenpide**Tontille tehtävät täytöt, terassin kaidemuutos, aloittamisoikeus, liittyy
lupa- 2023-782

Pääsuunnittelija: M.Arch

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

LausunnotNaapurien kuuleminen 05.12.2024
3 kpl .**Hakemuksen liitteet**Pääpiirustukset 6 kpl
Selvitys naapurien kuulemisesta
Valtakirja
Kellarin tilavuudenlaskelma
Päivitetty pintavesi-/hulevesisuunnitelma**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**LUPAVALMISTELIJAN PÄÄTÖS
Lupavalmisteliija on päätöksellään 23.1.2025 § 4 myöntänyt luvan
rakennuslupa- 2023-782 liittyville rakennustyön aikana tehtäville
maatäyttöille, itäjulkisivulla olevan terassin kaidemuutokselle sekä töiden

aloittamiselle ja loppuun saattamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta.

Rakennusluvan 2023-782 suunnitelmien lähtökoroissa on ilmennyt virhe. Suunnittelun lähtökorkoina on käytetty kantakartan korkoja eikä tontilla vuonna 2021 vaaittuja luonnollisia maanpinnan korkoja, ja lähtökoroissa on ollut 20 - 46 cm virhe. Kantakartan korkojen mukaan suunnitellun rakennuksen kellari on ollut luonnolliseen maanpintaan verrattuna pääsiallisesti maanalainen. Rakennus on rakennettu myönnetyn luvan mukaiseen korkoon ja sijaintiin, mutta johtuen lähtökoron virheestä kellari ei ole enää pääsiallisesti maanalainen. Hakemuksessa esitetyillä, ja asemakaavan sallimilla enintään 0,5 metrin täytöillä kellarin maanalaisuus täyttyy.

Hakija hakee aloittamisoikeutta haettavien toimenpiteiden suorittamiselle ja töiden loppuunsaattamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta, että myös hulevesijärjestelyt saadaan valmiiksi ennen loppukatselmusta.

Hakija on tiedottanut muutoksesta kolmelle naapurille ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut muutoksesta kolmelle naapurille.

Naapurit [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] ovat huomauttaneet muun muassa, että eivät hyväksy maanpäällistä kellaria eivätkä tämän muutosluvan kellarin maanalaisuuden laskentaperustetta, jossa on käytetty keinotekoisesti täytöillä tehtävää maanpeitteistä kellaria ja toisaalta tontin alkuperäistä luonnollista maanpintaa. Lisäksi naapurit ovat huomauttaneet rakennuksen korkeusasemasta, koska rakennus erottuu selkeästi muihin aloihin nähden ja korkeusasema on poikkeuksellinen muihin kadun rakennuksiin nähden. Espoon kaupungissa yleisesti käytetyn kellarin maanalaisuuden laskenta- ja toimintatavan perusteella kellari ei täytä kellarin vaatimuksia ollessaan maanpäällinen. Täten rakennusoikeus tontilla ylittyy, joita naapuri [REDACTED] ei salli. Espoon kaupunki on johdonmukaisesti esittänyt aiempaa rakennuslupaa koskevassa harkinnassa, että kellarillisuus lasketaan luonnollisesta maanpinnasta. Kaupunki ei ole kuitenkaan esittänyt, että nyt uuden rakennusluvan myöntämisessä olisi kyse tapauksen erityislaatuisuudesta tai muusta perustellusta syystä muuttaa tulkintalinjaa.

Naapuri [REDACTED] on ilmoittanut, ettei hyväksy yli 20 cm tehtävää vähäistä suurempaa korkomuutosta alkuperäiseen verrattuna. Naapuri huomauttaa myös hulevesien hallinnasta ja ohjauksesta, ja vaatii, että pintavesipainanne tehdään riittävän syvänä vähintään 40 cm ja mahdollinen kaivon tukkeutuminen otetaan huomioon niin, että Tikapuuntie 11 tontille tehdään mahdollisten tulvatilanteiden varalle riittävä painanne-alue/allas, mihin vesi ohjautuu, jos kaivo on tukkeessa. Naapuri ei salli kohtuutonta haittaa hulevesistä.

Hakija on antanut vastineen huomautuksiin.

Haettavan muutoksen taustana kerrotaan, että rakentajat ovat hakeneet rakennuslupaa talon rakentamiselle, mikä myönnettiin syyskuussa 2023 ja työt alkoivat lokakuussa 2023. Rakennuslupa perustui tietoihin, jotka

pääsuunnittelija on saanut Espoon kaupungin kantakartasta. Lisäksi tontilla on suoritettu maaperätutkimus maaliskuussa 2021, joka on toimitettu kaupungille osana rakennuslupahakemusta. Espoon kaupungin verkkosivuston mukaan kantakartta on tarkka koko Espoon kattava kartta, jota käytetään kaavoituksen ja rakennushankkeiden asemapiirustuksen pohjakarttana ja se on jatkuvasti käytössä. Kantakartassa on esitetty kaikki suunnittelulle ja rakentamiselle tärkeät elementit, mm. kiinteistöt, rakennukset, liikenneväylät, vesistöt sekä korkeustiedot.

Rakennusvalvontakeskus huomasi elokuussa 2024 eroja vuoden 2021 maaperätutkimuksen ja kantakartan tietojen välillä, sillä maaperätutkimus osoitti korkeuserojen olevan keskimäärin 350-400 mm alhaisemmat. Tämä ero jäi huomaamatta alkuperäisessä lupaprosessissa. Tämän seurauksena rakennuslupa myönnettiin kantakartan tietojen perusteella, ja naapureita kuultiin sen mukaisesti. Naapureita ei missään vaiheessa johdettu harhaan suunnitelmissa.

Muutosluvan yhteydessä pääsuunnittelija on jättänyt rakennusvalvontakeskukselle tarkistettut suunnitelmat, joissa ehdotetaan enintään 500 mm täyttöä, missä se on mahdollista, vuoden 2021 maaperätutkimuksen määrittelemän maantason päälle. Tällä muutoksella yli 50 % kellarin tilavuudesta jää maanpinnan alapuolelle, mikä takaa maanalaisen kellarin tilavuuden eikä kellarin katsota olevan rakennusoikeuden vastainen.

Rakennuksen korkeus ei poikkea alkuperäisestä rakennusluvasta, joka on hyväksytty rakennusvalvontakeskuksen toimesta, ja johon naapurit eivät ole esittäneet vastalauseita.

Naapurit uskovat myös, että rakennus vähentää valon pääsyä ja auringonpaistetta heidän kiinteistöilleen. Koska kyseinen rakennus sijaitsee idempänä kuin pohjois- ja etelänaapurin talot, suora auringonvalo pääsee sekä pohjoisen että eteläisen naapurin taloihin ja pihoihin. Auringonvalon osuminen naapurikiinteistöille muutosluvan suunnitelmien mukaisesti ei poikkea millään tavoin siitä, miten se osuu kiinteistölle alkuperäisen suunnitelman mukaisesti, jonka osalta naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Naapuri [REDACTED] on tuonut esiin huolensa mahdollisesti kohtuuttomasta hulevesien aiheuttamasta haitasta. Naapurin palautteen perusteella hulevesisuunnitelmaa päivitettiin alkuvuodesta 2024 tarkistuksen jälkeen, jossa huomattiin, että viemäriputki oli sijoitettu liian korkealle. Tämä virhe korjattiin nopeasti rakentajan ja rakennusvalvontakeskuksen toimesta heti, kun ensimmäinen valitus tammikuussa 2024 tehtiin. Lisäksi uusi hulevesien hallintasuunnitelma esiteltiin naapureille heinäkuussa 2024, ja naapurit ovat todenneet sen toimivaksi. Syyskuussa 2024 naapuri on ilmoittanut, että rajapainanteen tulee olla tarpeeksi syvä, jotta veden pääsy naapurin tontille estyy myös tulvatilanteessa. Veden pysähtyminen rakennuspaikalla johtuu siitä, että salaojat ja painanteet eivät ole vielä tehdyssä muutostyölupahakemuksessa, koska ulkotyöt on keskeytetty valitusten vuoksi. On myös huomioitava, että rakennuksen koko, korkeus

ja sijainti ei luo lisääntyntä riskiä hulevesien pääsyyn naapurin tontille. Rakennuksen olemassaolo, jolla on sademaan ja pintavesien kuivatussuunnitelma, joka ylittää nykyiset säädökset, vähentää merkittävästi sateen vuoksi imeytyvän veden määrää kiinteistön maaperään.

OIKAISUVAATIMUS

Naapurit [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] ovat ilmoittaneet tyytymättömyytensä päätökseen ja jättäneet asiassa samansisältöiset oikaisuvaatimukset.

Naapurit vaativat muutoslupan kumoamista kokonaisuudessaan. Oikaisuvaatimuksen perusteena on muutoslupan 2024-1161 myöntävän päätöksen perustuminen tosiseikan ja siitä annetun selvityksen virheelliseen arviointiin, viranomaisen harkintavallan käyttämiseen vastoin hallintolain 6 §:ssä säädettyjä hallinnon oikeusperiaatteita sekä viranomaisen toimivallan ylittämiseen.

Oikaisuvaatimuksen tehneiden naapureiden mukaan, kellarin tilavuudesta on laskutavasta riippuen 51-54 % maan päällä, mikä tarkoittaa kellarin olevan pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella eikä alapuolella. Ottaen huomioon, että kellari on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarin maanpäällisyyttä ei voida pitää MRL 175 §:ssä tarkoitettuna vähäisenä poikkeamisena. Näin ollen alkuperäisessä rakennusluvassa käytettyjen lähtökorkojen korjaamista rakentajan esittämällä muutossuunnitelmalla ei voida ratkaista muutosluvalla, sillä muutoslupa sisältää ehdotuksen kellarin rakentamisesta tavalla, jota ei voida pitää vähäisenä poikkeamisena. Näin ollen lähtökorkojen korjaaminen esittämällä muutossuunnitelmalla edellyttää muutoslupan sijaan MRL 171 §:ssä tarkoitettua muutoslupaa.

Hallintolain 6 §:n mukaan viranomaisen on kohdeltava hallinnossa asioivia tasapuolisesti sekä käytettävä toimivaltaansa yksinomaan lain mukaan hyväksyttäviin tarkoituksiin. Viranomainen voi muuttaa vakiintuneeksi muodostunutta käytäntöään vain, jos siihen on olemassa perusteltu syy, kuten lainsäädännön muuttuminen. Ottaen huomioon Espoon kaupungin viranomaisten aikaisemman tulkintalinjan koskien Tikapuuntien päädyn rakennusten kellarien maanpäällisyystarkastelua, Espoo ei voi nyt muuttaa kellarillisuuden tulkintaa koskevaa tulkintalinjaa ilman perusteltua syytä. Tällaista perustelua ei ole esitetty oikaisuvaatimuksen alaisessa päätöksessä. Tulkintalinjan muuttaminen olisi Tikapuuntien päädyn jo olemassa olevien rakennusten omistajille haitallista, sillä jo olemassa olevien rakennusten omistajat eivät ole voineet hyödyntää rakennusten suunnittelussa tätä kaupungin MRL 115 § 2 momentin vaatimusten kevyempää tulkintaa.

Oikaisuvaatimukset ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

HAKIJAN VASTINE OIKAISUVAATIMUKSIIN

Hakija on antanut vastineen oikaisuvaatimuksiin.

Alkuperäinen rakennuslupa on perustunut maantasotietoihin, jotka pääsuunnittelija, [REDACTED], on saanut Espoon kaupungin Kantakartasta. Kellari on alun perin suunniteltu maanalaiseksi lakisääteisten rakennusvaatimusten mukaisesti ja sen mitat sekä sijoitus täyttävät kaikki voimassa olevat kaavoitus- ja rakennusmääräykset, siten että kellari sijoittuu pääosin maan alle. Rakennuttajien tarkoituksena on ollut ja on edelleen toteuttaa rakennushanke määräysten ja sovellettavan lain mukaisesti.

Alueella tehtiin 1.3.2021 maaperätutkimus, joka toimitettiin kaupungille osana rakennuslupahakemusta. Elokuussa 2024 RaVa huomasi eroja vuoden 2021 maaperätutkimuksen ja kantakartan tietojen välillä. Vuoden 2021 maaperätutkimus osoitti korkeuserojen olevan keskimäärin 350-400 mm alhaisemmat kuin kantakartassa. Tämä ero jäi huomaamatta alkuperäisessä lupaprosessissa.

Oikaisuvaatimuksen hakijan tavoite on epäselvä, sillä rakennus on rakennettu kokonaisuudessaan alkuperäisen rakennusluvan mukaisesti, eikä sen korkeus ylitä hyväksytyjä rajoja. Naapurit ovat hyväksyneet alkuperäisen suunnitelman rakennuslupamenettelyn aikana. Ainoa muutos koskee ympäröivää maanpinnan tasoa, jota on korotettu korkeintaan asemakaavan sallimalla 0,5 metrin täytöllä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 115 §:n 2 momentissa ei ole tarkemmin määritelty maanpinnan määrätymistä. Asemakaavan salliman mukaista täyttöaineksen mukaan laskemista maanpinnan tarkastelutasoon ei ole kielletty. Joka tapauksessa 0,5 metrin täytön ei voida katsoa olevan huomattava täyttö.

Asemakaavan mukaan tontin maapintaa saa korottaa enintään 0,5 metriä. Riippumatta käytetystä laskentamenetelmästä (kantakartta/vuoden 2021 maaperätutkimus) kellarin maanalaisuus täyttyy asemakaavan sallimilla enintään 0,5 metrin täytöillä. Oikaisuvaatimuksen hakijan väittämä, jonka mukaan kellarikerroksen tilavuudesta yli 50 % sijaitsee maan päällä, on virheellinen.

Rakennuttajat vetoavat myös aiemmin naapureiden kuulemisen johdosta antamaansa vastineeseen ja siinä esitettyyn. Oikaisuvaatimus tulee hylätä ja muutoslupa myöntää.

Hakijan vastine oikaisuvaatimukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalissa.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Rakennuksen korkeusasema ja sijainti ovat myönnetyn rakennusluvan 2023-782 mukaiset, eivätkä naapurit ole huomauttaneet hankkeesta alkuperäisen rakennusluvan yhteydessä. Rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi 22.9.2023.

Muutoslupahakemus koskee rakennuksen viereen tehtäviä täyttöjä ja vähäistä terassin kaidemuutosta. Hakemuksessa esitetyt enintään 500 mm täytöt ovat asemakaavan mukaiset eivätkä koske koko tontin täyttämistä. Suunnittelijan tekemän kellarin maanalaisuustarkastelun perusteella kellarikerros on pääasiallisesti maanalainen. Rakennus on toteutettu suunnitelmien mukaan kuulemisessa osoitettuun korkoon, joten ainoa muutos alkuperäisen suunnitelman korkoihin nähden on kellarillisuuden saavuttaminen täytöillä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL 115 § 2 momentti) tai maankäyttö- ja rakennusasetus eivät estä kellarillisuuden maanalaisuuden tulkintaa tehtävillä täytöillä. Mainitun lainkohdan mukaan rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Espoon rakennusvalvonnan ohjeen mukaan kellarin maanalaisuuden tulkintaa ei lähtökohtaisesti tehdä täytöillä, mutta kyseinen ohje ja ympäristöministeriön julkaisu *Kerrosalan laskeminen, Ympäristöopas 72/2000* antavat myös mahdollisuuden täyttöjen käyttöön. Em. ohjeen mukaan maanpäällisyyden tarkastelussa maanpinnaksi katsotaan lähtökohtaisesti luonnollinen maanpinta tai rakennusluvassa rakennettavaksi sallittu maanpinta. Todettakoon lisäksi, että maankäyttö- ja rakennuslain normit ovat joustavia ja niiden tulkinnassa harjoitetaan tarvittaessa myös tapauskohtaista harkintaa hyvän hallinnon periaatteet huomioiden.

Suunniteltu rakennus poikkeaa Tikapuuntien varteen aiemmin myönnettyistä rakennuksista. Vastaavia ratkaisuja ei ole aiemmin esitetty eivätkä haettavat täytöt aiheuta haittaa alueen muille rakentajille. Alueen rakentajia on kohdeltu tasapuolisesti hallintolain 6 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksen tekijöillä on alkuperäisessä rakennuslupa-asiassa ollut mahdollisuus esittää huomautuksia lupahakemuksen johdosta ja hakea rakennuslupapäätökseen muutosta. Näin ei kuitenkaan ole tehty, ja rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi. Hallintolain 6 §:ään niin ikään sisältyvä luottamuksensuojaperiaate edellyttää, että rakennusluvan hakijan tulee voida luottaa lainvoiman saaneen lupapäätöksen pysyvyyteen.

Haettavilla täytöillä ei ole vaikutusta pintavesien valumiseen naapuritonteille. Haettavilla täytöillä ei ole vaikutusta naapureiden etuun eikä asemaan eikä niistä aiheudu naapureille tarpeetonta haittaa.

Haettu toimenpide on asemakaavan mukainen, ja haettavien toimenpiteiden suorittamiselle ja töiden loppuunsaattamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta on ollut perusteltu syy, että myös hulevesijärjestelyt saadaan valmiiksi ennen loppukatselmusta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimukset.

Muut ehdot:

Lupa on voimassa 22.09.2028 asti.

Luvan 2023-782 mukaisin ehdoin.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126 a, 135, 138

Valmistelijat / lisätiedot:

Jarmo Kettunen

p. 040 185 2897

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali**Otsikko**

EI JULKAISTA, Oikaisuvaatimus muutoslupa 2024-1161 (1) (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Tikapuuntie 11 koskeva oikaisuvaatimus (2) (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Tikapuuntie 11 koskeva oikaisuvaatimus (3) (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Vastaus naapurien oikaisuvaatimukseen 27.3.2025 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, Lupapäätös 2024 1161 C (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-1161_ASEMAPIIRROS (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-1161_JULKISIVUT 1 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-1161_JULKISIVUT 2 (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-1161_1.KERROS (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-1161_KELLARIKERROS (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-1161_KELLARIN TILAVUUDENLASKELMA (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/56

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 60

10.04.2025

Otsikko

EI JULKAISTA, Liite 02 KELLARIN TILAVUUDENLASKELMA

MUUTOSLUPA poistetut täytöt (sisältää henkilötietoja)

EI JULKAISTA, 49-2024-1161_LEIKKAUS A + B (sisältää henkilötietoja)

Jakelu

Hakija

Oikaisuvaatimuksen tekijät

1383/10.03.00/2025

§ 61

Uudisrakennuslupa 2024-782, Kalevalantie 5

Päätöspäivämäärä

10.4.2025

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.4.2025

Rakennuspaikka

49-16-68-6

Kalevalantie 5

POHJOIS-TAPIOLA

02130 ESPOO

Pinta-ala 3944.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitus

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen
rakennusoikeus6338.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala320.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Vellamonneito
c/o JM Suomi Oy
Hevosenkentä 3
02600 ESPOOAsunto Oy Espoon Kaukomieli
c/o JM Suomi Oy
Hevosenkentä 3
02600 ESPOOLähiTapiola Tontit II Ky
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509
00101 HELSINKIP-Loitsu Oy
c/o JM Suomi Oy
Hevosenkentä 3, 15.krs
02600 Espoo**Toimenpide**

Asuinkerrostalo, pysäköintilaitoksen osa

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104169410J	8005.0	8005.0	25600.0	8
2	104169408F	2604.0	2604.0	7813.0	2

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen 8 kpl	29.10.2024	.
Kaupunkimittausyksikkö	19.08.2024	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	20.05.2024	Puoltava
Ympäristöns. palvelualue	02.12.2024	Ehdollinen
Ympäristöns. palvelualue	02.12.2024	Puoltava
Pelastuslaitos Länsi- Uusimaa	21.03.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 37 kpl
 Kaupparekisteriote 3 kpl
 Valtakirja 3 kpl
 Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistukseen
 Yhteisjärjestelysopimus
 Hallinnanjakosopimus
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Risteämälausunto
 Johtoselvitys
 Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 PIMA-tutkimusraportti
 Pohjavedenhallintasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekninen suunnitelma
 Pelastustiesuunnitelma 2 kpl
 Palotekninen lausunto ulkoseinäeristeestä

Selvitys paarikuljetuksen tilantarpeesta
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Selvitys tuloilmajärjestelystä
Selvitys pysäköintihallin rakentamisvaiheista
Selvitys korttelin rakentamisvaiheista
Ajourakaavio 3 kpl
Selvitys pysäköinnistä 2 kpl
Väritetyt julkisivupiirustukset
Väliaikaisen ajoliittymän piirustus
Väliaikaiset julkisivut
Julkisivujen väriyysuunnitelma
Tonttileikkauspiirustus
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä kaksikerroksisen pihakannen alaisen maanpäällisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa väestönsuojatilan rakentamisajan pidentämiseksi.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonka ulkokehälle on asemakaavassa osoitettu enintään 8-10 -kerroksisia, toisiinsa matalammilla rakennuksen osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja. Rakennuksista suurimmalla osalla tulee ylimmän kerroksen olla julkisivulinjasta sisäänvedetty. Korttelialueen keskelle on merkitty rakennusala asuinrakennuksia yhdistävälle kaksikerroksiselle rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka päälle sijoittuvalle kansipihalle on asemakaavassa kulkuyhteys korttelin lounaiskulmaan määrätyn aukion ja ulkoportaiden kautta. Kansipihalla on rakennusala yhteiskäyttörakennukselle.

Länsisivullaan korttelialue liittyy aukioksi määrätyn alueen välityksellä yleiseen Metsänpojanpolku-nimiseen kevyenliikenteenväylään. Korttelialueen itäosalle tulee toteuttaa Kalevalantieltä Metsänpojankujalle

johtava pohjois-eteläsuuntainen jalankulkuväylä, jonka eteläpään kautta sallitaan ajoneuvoliikennettä vain pelastusajoneuvolle.

Asemakaavan mukaan maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 kem² liiketilaa ja vähintään 100 kem² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn enimmäiskerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, palveluteiset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueelliset muuntamotilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä asumisviihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän 20 m² ylittävän osan kunkin kerroksen porrashuoneessa ja porrashuoneeseen tai hissiin liittyvässä käytävänosassa.

Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 14 800 kem². Lupahakemuksen alaiselle tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 6338 kem².

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviaineista materiaalia.

Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, siinä ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja ja se tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöön sopivaksi. Rakennusten ylimpien kerrosten tulee olla tunnistettavia ja kaupunkikuvaa rikastuttavia sekä alempien kerrosten julkisivuihin nähden sisäänvedettyjä. Rakennusten yksikerroksisen osan kattona tulee olla viherkatto.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä lisäksi hule- ja pohjaveden hallinnasta, tulvariskistä, melusta, ilmanlaadusta sekä pilaantuneen maaperän suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2024-589-S, jonka mukaan hankkeessa voidaan poiketa asemakaavasta seuraavilta osin:

1. jätehuone sijoitetaan varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle portaiden rakennusosalalle
2. autopaikkamäärä toteutetaan Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjaa noudattaen
3. ajoliittymä sijoitetaan väliaikaisesti Kalevalantien puolelle vain pelastusajoneuvolle sallittuun liittymään.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun kahdeksankerroksisen teräsbetonirakenteisen tasakattoisen

asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista sekä kahdesta liiketilasta, toinen kerros asunnoista ja varastotiloista. Pihakannen tasolla sijaitseva kolmas kerros ja sitä ylemmät kerrokset ovat asuinkerroksia. Ylin kerros Kalevalantien puolella on suunniteltu julkisivusta sisäänvedettynä.

Asuinkerrostalo on yhteydessä kaksikerroksiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannen lounaiskulmaan on sijoitettu maantasoon aukiolle johtavat ulkoportaat. Pysäköintilaitokseen johtava ajoliittymä tulee korttelialueen valmistuttua sijoittumaan sen pohjoissivulle Metsänpojankujan varteen. Ennen valmistumista käytetään Metsänpojankujan väliaikaista ajoliittymää.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 80 kpl, keskipinta-alaltaan 66 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään ulkoportaiden alle sijoittuvaan jätehuoneeseen. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta viereiselle tai alapuoliselle parvekkeelle. Asunnoilla on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikallamuurattu vaaleanruskea tiili. Tämän vastakohtana käytetään maantasokerroksessa tummanruskeaa tiiltä, ylimmän kerroksen julkisivuissa valkoista vaakauritettua betonipintaa ja parvekkeiden taustaseinissä vaaleanruskeaa vaakauritettua betonipintaa.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala/kerrosala on 8005 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 6334 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1184 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 487 kem². Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää jäljelle 4 kem². Lisäkerrosalasta yhteensä 237 kem² on maantasoon suunniteltua liike- ja kerhotilaa. Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 2604 kem².

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemukset 2024-783-A ja 2024-784-A pysäköintilaitoksen muille osille viereisillä kiinteistöillä 49-16-68-4 ja 49-16-68-5.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitos ylittää rakennusalan rajan enimmillään noin 1,1 metrin verran sijoituessaan kiinni asuinrakennukseen, joka ei ulotu oman rakennusalan rajaan saakka. Poikkeaminen on tarkoituksenmukainen ja vähäinen.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, toimisto- ja liiketiloille vähintään 1 ap/ 100 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 69 ap. Asemakaava sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia

vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 62 ap pysäköintihalliin. Autopaikkamäärään on laskettu Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjan mukainen seitsemän autopaikan vähennys älykkään pysäköintijärjestelmän sekä laadukkaan polkupyöräpysäköinnin perusteella. Autopaikoista kolme on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto sekä toimisto- ja liiketiloille vähintään 1 pp/ 40 kem2; hankkeessa yhteensä vähintään 216 pp. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 220 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja lisäksi ulos maantasoon liiketilojen edustalle.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuojan henkilöpaikkoja edellytetään yhteensä 168 henkilölle. Näistä 117 paikkaa osoitetaan asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen S1-luokan väestönsuojaan, jonka normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto. Jäljelle jäävien 51 suojapaikan toteutukseen haetaan lykkäystä viiden (5) vuoden päähän rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta esittämällä suojapaikat sijoitettavaksi viereiselle kiinteistölle 49-16-68-5 myöhemmin rakennettavaan kiinteistöjen 49-16-68-5 ja 49-16-68-6 yhteiseen S1-luokan väestönsuojaan. Hakija perustelee ratkaisua korttelialueen vaiheittaisella rakentamisella. Pelastuslaitos on lausunnossaan puoltanut lykkäystä.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus yhteistiloineen, pysäköintilaitos sekä piha-alue ulkoportaita lukuunottamatta ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy.

Hulevesi johdetaan hakemuksen liitteinä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä ja suodatettuna.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 20.5.2024 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot mm. katujulkisivun jäsentelystä sekä Tapiolalle tyypillisestä yleisilmeestä on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hakija on yhdessä korttelin kahden muun kiinteistön 49-16-68-4 ja 49-16-68-5 kanssa laatinut yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu mm. väliaikaisesta ja lopullisesta ajoyhteydestä, muista kulkuyhteyksistä,

teknisten laitteiden sijoittamisesta, huleveden hallinnasta, jätehuollosta, yhteispihasta, huolto- ja pelastusajosta sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta. Hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikalla on tutkittava ennen rakentamisen aloittamista. Jos potentiaalisia happamia sulfaattimaita esiintyy, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti. Lisäksi luvan asiakirjoihin tulee toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta. Pois johdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Rakentamisen aikana on noudatettava valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on hakijan oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Jos ELY-keskuksen mukaan jatkotoimenpiteitä ei vaadita, tulee noudattaa seuraavia ohjeita: maaperän kaivamistyön aikana tulee huomioida mahdollinen haitta-aineiden kulkeutuminen pölyn mukana; haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvot ylittävien hyödynnettävien maa-ainesten käyttöön tulee olla ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä; haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvon ylittäviä maa-

aineksia ei tule käyttää kiinteistön päällystämättömiin pintamaarakenteisiin; haitta-ainepitoisuudeltaan kynnysarvon ylittävät poistettavat maa-ainekset on vietävä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymään vastaanottopaikkaan.

Ennen rakennustyön aloittamista on selvitettävä maanalaisten kaapeleiden sijainti ja noudatettava Carunan risteämälausunnon ohjeita. Noudatettava maanalaisten johtojen sijainti-ilmoituksesta ilmeneviä huomautuksia Carunan maakaapeleiden ja HSY Vesihuollon putkien varoalueista.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

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

Ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa on pysäköintilaitoksen väliaikaisen ajoyhteyden oltava käytettävissä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Väliaikaisista ulkoseinistä, kaiteista ja muista rakenteista on ennen niiden toteuttamista esitettävä rakennusvalvonnalle tarkennetut suunnitelmat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat

rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §; pelastuslaki 71 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-782

Jakelu

Hakija

Asianumero 3330/10.03.00/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 10.04.2025 § 62

§ 62

Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta

Valmistelijat / lisätiedot:

Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa liitteen mukaisen lausunnon

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt antamaan lausunnon Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksestä 16.1.2025 § 10 (Miilukorven vastaanottokeskus, toimenpidepyyntö) tehdyn valituksen johdosta. Lausunnon antamiselle on myönnetty määräajanpidennys 18.4.2025 saakka.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on delegoinut toimivallan tulosityksikön johtajalle lausuntojen antamisesta muutoksenhakuviranomaiselle lautakunnan päätöksestä tehdyn valituksen johdosta, mikäli esittelijä ei ole jättänyt päätöksestä eriävää mielipidettä. Ympäristöjohtaja, rakennusvalvonnan päällikkö ja johtava kaupungineläinlääkäri päättävät omaa palvelualueitaan koskevista edellä 1 §:ssä luetelluista asioista. (Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegoima toimivalta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille, kohta IV Lausuntojen antaminen ja muutoksenhaku, 1 § ja 2 §). Tässä tapauksessa esittelijä on jättänyt lautakunnan päätöksestä eriävän mielipiteen.

Päätöshistoria**Liitteet**

- 3 EI JULKAISTA, Lausunnon antaminen Helsingin hallinto-oikeudelle ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöstä 16.01.2025 § 10 koskevasta valituksesta (sisältää henkilötietoja)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, HAO Lausuntopyyntö 14.3.2025, Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta 16.1.2025 §10 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Valitus - Valitus Perustevalitus, lomake (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, HAO:lle valitus, Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvonnan päätöksestä 16.1.2025 § 10 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Helsingin hallinto-oikeus

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 51, § 52, § 53, § 54, § 56, § 57, § 58,
§ 62**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 55

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 59, § 60, § 61**Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

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

Valitusoikeus päätöksestä on

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

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

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

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

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

Valituskirjelmään on liitettävä

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

Valitusviranomainen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

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