



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.05.2025

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 08.05.2025 klo 17:00 - 19:10

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Karimäki Johanna	puheenjohtaja	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Häggman Bjarne	jäsen	
	Juuti Sini	jäsen	saapui klo 17:03, §:n 63 aikana
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Noponen Jyrki	jäsen	
	Savela Sari	jäsen	saapui klo 17:28, §:n 70 aikana
	Sihto-Nissilä Sanna-Liisa	jäsen	
	Kalliomaa Antti	jäsen	
	Hyttinen Oskari	varajäsen	
	Pulkkinen Piia	varajäsen	
	Rukko Merja	varajäsen	
	Saarentaus Mira	varajäsen	saapui klo 17:03, §:n 63 aikana
	Stenholm Elena	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Caesar Aatos	nuorisovaltuuston edustaja	poissa klo 17:58 – 18:08, §:n 69 ajan
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	saapui klo 17:28, §:n 70 aikana, poistui klo 18:18, §:n 73 aikana
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	poissa esteellisenä klo 19:03 - 19:09, §:n 75 ajan
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 17:22, §:n 68 jälkeen
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	Poissa klo 17:58 – 18:08, §:n 69 ajan
	Falck Sofia	rakennusjuristi	
	Kärkkäinen Katja	vs. juristi	
	Jaakkola Sara	juristiharjoittelija	poissa klo 17:58 – 18:08, §:n 69 ajan
	Koskimaa Emma	suunnittelija, sihteeri	

Allekirjoitukset

Johanna Karimäki
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Piia Pulkkinen
pöytäkirjantarkastaja

Jyrki Noponen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 14.05.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 63		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 64		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 65		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 66		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan syksyn 2025 kokoukset	9
§ 67	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille delegeiman toimivallan tarkistaminen vaaratiedotteen osalta 19.5.2025 alkaen	11
§ 68		Vaasan hallinto-oikeuden päätös valituksesta, joka koskee Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöstä Copart Suomi Oy:n autopurkamotoiminnan ympäristöluvan muuttamisesta Juvanmalmilla	13
§ 69	2	Tupakkalain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen tupakointikiellon noudattamiseksi Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimalluksen huoneistoparvekkeella	17
§ 70		Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), kiinteistö 49-33-6-1, Soukantie 15, 02360 Espoo	21
§ 71		Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), kiinteistö 49-14-37-3, Madetie 4, 02170 Espoo	30
§ 72		Muutoslupa 2024-18, Ruukintie 18	38
§ 73		Uudisrakennuslupa 2024-1448, Luoteisrinne 11	42
§ 74		Uudisrakennuslupa 2024-1486, Espoonlahdenkatu 15	51
§ 75		Muutoslupa 2024-1522, Lommilantie 2	62

§ 63

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 30.4.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/75

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 64

08.05.2025

§ 64

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Piia Pulkkinen ja Jyrki Noponen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 65

§ 65

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 johtaja Pasi Timon estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 13.3.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristönsuojelu

Etelä-Suomen aluehallintoviraston 14.4.2025 päätös 117/2025, ESAVI/2911/2025

Asia: Espoon Diakoniasäätiö sr, SER-jätteen käsittelylaitoksen toiminnan lopettaminen ja ympäristöluvan rauettaminen, Kilonkartanontie 3

Päätös: Aluehallintovirasto päättää, että Etelä-Suomen aluehallintoviraston 23.1.2018 myöntämä ympäristölupa 8/2018/1 raukeaa. Valitusaika päättyy 21.5.2025.

[Linkki päätökseen aluehallintoviraston verkkosivuilla](#)

Vaasan hallinto-oikeuden päätös 409/2025, 8.4.2025 ([linkki päätökseen, avautuu selaimessa](#)): VHO kumoaa Etelä-Suomen aluehallintoviraston 15.11.2023 tekemän ympäristölupapäätöksen 291/2023 GRK Infra Oy:lle (sittemmin Fortum Waste Solutions Oy) kuonan ja pohjatuhkan käsittelyyn ja varastointiin Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksen alueella ja palauttaa

asian uudelleen AVI:n käsittelyyn. Täten myös toiminnan aloituslupa muutoksenhausta huolimatta raukeaa. Valitusaika päättyy 15.5.2025.

Rakennusvalvonta

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 2414/2025, 15.4.2025

Asia: Rakennuslupaa koskeva valitus

Päätös: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Helsingin Hallinto-oikeuden päätös 15.4.2025 2414-2025 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/75

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 66

08.05.2025

Asianumero 1741/00.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 66

§ 66

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan syksyn 2025 kokoukset

Valmistelijat / lisätiedot:

Koskimaa Emma

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2025 syyskaudella seuraavasti:

28.8.2025 torstai, klo 17.00

18.9.2025 torstai, klo 17.00

9.10.2025 torstai, klo 17.00

30.10.2025 torstai, klo 17.00

20.11.2025 torstai, klo 17.00

11.12.2025 torstai, klo 17.00

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

Tarvittaessa kokoukset pidetään sähköisinä Teams-kokouksina.

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timon estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 13.3.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/75

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 66

08.05.2025

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

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 10079/00.01.01/2021

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 67

§ 67

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen viranhaltijoille delegoiman toimivallan tarkistaminen vaaratiedotteen osalta 19.5.2025 alkaen

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiihonen Erja
Nevas Mari
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta siirtää toimivallan vaaratiedotteen antamisen osalta johtavalle kaupungineläinlääkärille liitteen mukaisesti. Päivitetty liite tulee voimaan 19.5.2025.

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

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timon estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 13.3.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Asia käsiteltiin §:n 71 jälkeen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaaratiedotteesta annetun lain (466/2012) 3 §:ää muutettiin siten, että 2.5.2025 lähtien myös kunnan terveydensuojeluviranomainen voi antaa vaaratiedotteen. (Asian käsittelytiedot eduskunnassa [HE 206/2024 vp](#) .) Lain 2 §:n mukaan vaaratiedote on toimivaltaisen viranomaisen antama

tiedote, jonka tarkoitus on varoittaa vaarallisesta tapahtumasta ja jolla annetaan toimintaohjeita.

Kunnan terveydensuojeluviranomaiselle voi syntyä tarve vaaratiedotteen antamiseen esimerkiksi talousveden aiheuttamissa epidemiatilanteissa tai jos talousveteen on päässyt leviämään terveydelle haitallista kemikaalia. Asian kiireellisyyden vuoksi toimivalta vaaratiedotteen antamiseen on syytä siirtää johtavalle kaupungineläinlääkärille. Toimivalta on lisätty liitteen III osan 1 §:n 27 kohdaksi.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan delegoima toimivalta 19.5.2025 alkaen

Oheismateriaali

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 68

§ 68

Vaasan hallinto-oikeuden päätös valituksesta, joka koskee Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöstä Copart Suomi Oy:n autopurkamotoiminnan ympäristöluvan muuttamisesta Juvanmalmilla

Valmistelijat / lisätiedot:
Kämpe Lasse

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Vaasan hallinto-oikeuden 22.4.2025 antaman päätöksen nro 465/2025 ympäristö- ja rakennuslautakunnan valituksesta, joka koskee Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöstä Copart Suomi Oy:n autopurkamotoiminnan ympäristöluvan muuttamisesta Juvanmalmilla. Vaasan hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen toiminnan melua koskevan lupamääräyksen 2A muuttamisesta ja muutti hulevesiä koskevaa lupamääräystä 9.

Käsittely

Ympäristöjohtaja Tarja Södermanin estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 29.3.2022 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti valvontapäällikkö Maria Myllynen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Hakemuksen käsittely Etelä-Suomen aluehallintovirastossa

Copart Suomi Oy haki 2.3.2023 muutosta vuonna 2007 myönnetyn autopurkamotoiminnan ympäristölupa. Muutosta haettiin purkutoimintaa, romuajoneuvojen määrää ja hulevesiä koskeviin lupamääräyksiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta [lausunnon 8.6.2023 § 76](#).

Etelä-Suomen aluehallintovirasto antoi hakemuksesta [päättöksen 15.11.2023](#).

Päätöksessä mm. tarkennettiin vastaanotettavien ja samanaikaisesti varastoitavien romuajoneuvojen määrää, piha-alueen hulevesien käsittelyä, toiminnan käyttö-, päästö- ja jätetarkkailua sekä kirjanpitoa. Lisäksi lisättiin mm. toiminnan melua, polttoaineiden varastointia ja vuosiraportointia koskevat lupamääräykset.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan valitus Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta valitti ympäristölupaa koskevasta päätöksestä kokouksessaan [12.12.2023 § 180](#).

Valituksessaan ympäristölautakunta pyysi Vaasan hallinto-oikeutta muuttamaan päätöksen lupamääräyksiä 2A ja 9.

Valituksen mukaan lupamääräystä 2A tulisi muuttaa siten, että se mahdollistaa yöaikaisen meluavan toiminnan rajoittamisen, vaikka yöaikainen 50 dB:n keskiäänitaso ei ylittyisi. Tätä perusteltiin mm. sillä, että autojen yöaikaisen tuonnin aikana tapahtuvista hetkellisistä kolauksista tai peruutuspiippauksista saattaa aiheutua kohtuutonta meluhaittaa ilman, että yöajan keskiäänitaso ylittyy.

Lisäksi lupamääräykseen 9 tulisi lisätä vaatimus johtaa myös korjauskelpoisten kolaroitujen ajoneuvojen varastointialueilta syntyvät vedet sulkuventtiilillä ja hälyttimellä varustetun I-luokan öljynerotuskaivon ja näytteenottoaivon kautta. Lupamääräyksessä tulisi selvyiden vuoksi myös huomioida Copart Suomi Oy:n vastineessa ilmoittama vähintään kahdesti vuodessa tehtävä öljynerottimien ja niiden hälyttimien tarkastus. Valituksessa nostettiin esille mm. korjauskelpoisten ajoneuvojen vuotoriski sekä se, että muutoksen myötä nykyään öljynerottimella varustetun alueen hulevedet voidaan jatkossa johtaa ilman öljynerotinkäsittelyä ojaan. Lisäksi todettiin, että korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueiden sadevesikaivojen ritiläkansien päälle tarvittaessa asetettavat sulkumatot edellyttävät öljynerottimista poiketen aktiivisia toimia ja vuodon havaitsemista.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja antoi Vaasan hallinto-oikeudelle vastaselityksen 15.5.2024. Vastaselityksessä nostettiin esille mm., että aiemmin korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueen öljynerotimesta otetuissa näytteissä on havaittu öljyä, mikä osoittaa, että alueelta johdettavat vedet sisältävät öljyhiilivetyjä.

Valituksen käsittely Vaasan hallinto-oikeudessa

Vaasan hallinto-oikeus antoi päätöksen valituksesta 22.4.2025. Päätös on liitteenä.

Hallinto-oikeus hylkäsi vaatimuksen lupamääräyksen 2A muuttamisesta ja muutti lupamääräystä 9. Määräykseen tarkennettiin öljynerotuskaivojen ja hälyttimien tarkastustiheyttä sekä lisättiin määräyksen loppuun kappale, jossa edellytetään selvitystä öljyhiilivetyjen kuormituksesta pintaveteen. Muutettu lupamääräys kuuluu seuraavasti:

”9. Esikäsittelemättömien saapuvien ja lähtevien ajoneuvojen sekä materiaali kierrätykseen menevien romuajoneuvojen varastointialueiden hulevedet tulee johtaa sulkuventtiilillä ja hälyttimellä varustetun I-luokan öljynerotuskaivon ja näytteenottokaivon kautta avo-ojaan.

Huolto- ja pesutilojen jätevedet on johdettava sulkuventtiilillä ja hälyttimellä varustetun II-luokan öljynerotuskaivon kautta kunnan viemäriverkkoon.

Öljynerotuskaivojen ja niissä käytettävien hälyttimien kuntoa on tarkkailtava vähintään kahdesti vuodessa ja ne on tyhjennettävä säännöllisesti.

Korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueen lupamääräyksessä 15 tarkoitetun kahden vuoden pituisen hulevesinäytteenoton tulosten perusteella on laadittava selvitys öljyhiilivetyjen kuormituksesta pintaveteen. Selvityksessä on esitettävä tutkimustulokset, laskelma korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueen vesitaseesta ja vuosittaisesta hulevesimäärästä (m³/a) sekä öljyhiilivetyjen kuormitus pintaveteen (kg/a). Selvitykseen on liitettävä tarvittaessa suunnitelma hulevesien käsittelystä siten, että pintaveden pilaantumista ei aiheudu. Selvitys on toimitettava lupaviranomaisen hyväksyttäväksi kolmen kuukauden kuluessa lupamääräyksen 15 mukaisen määräaikaisen tarkkailun päättymisestä. Lupaviranomainen voi tarvittaessa antaa määräyksiä huleveden käsittelystä.”

Määräyksen 2a osalta hallinto-oikeus katsoi, että lupamääräyksessä on annettu riittävät toiminnoista aiheutuvan meluhaitan ehkäisemistä ja rajoittamista koskevat määräykset, jotka sitovat toiminnanharjoittajaa. Valvontaviranomainen voi tarvittaessa puuttua toiminnoista aiheutuviin haitallisiin meluvaikutuksiin ympäristönsuojelulain 18 luvussa säädetyin valvonnallisin keinoin taikka saattaa asia tarvittaessa vireille lupaviranomaisessa tarvittavien melua rajoittavien lupamääräysten antamista varten ympäristönsuojelulaissa säädetyin menettelyin.

Määräykseen 9 osalta hallinto-oikeus katsoi, että hakemus on ollut puutteellinen hulevesien pintavesivaikutusten selvittämisen osalta, eikä

lupaviranomainen ole voinut varmistua, onko hakemuksessa esitetty korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueen vesienhallinta riittävä ympäristön pilaantumisen estämiseksi. Tämän vuoksi lupamääräykseen on tarpeen asettaa toiminnanharjoittajalle velvoite selvittää korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueen hulevesien öljyhiilivetyjen kuormitus pintaveteen. Ympäristöriskien hallinnan kannalta ei kuitenkaan nähty tarpeelliseksi asettaa kategorisesti tältä alueelta hulevesiviemäriin johdettaville vesille määräyksiä, koska mittaustulokset tulevat osoittamaan, onko öljynerotuskaivoille tarvetta koko alueella.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan valituksen huomioiminen Vaasan hallinto-oikeuden päätöksessä

Vaasan hallinto-oikeus ei muuttanut melua koskevaa lupamääräystä 2a. Tästä huolimatta meluongelmien ilmetessä valvontaviranomaisen on mahdollista puuttua asiaan. Laitoksen toiminnasta ei ole tullut meluvalituksia, joten määräyksen muuttaminen ei ole välttämätöntä.

Hallinto-oikeus muutti lupamääräystä 9 siten, että hulevesien aiheuttamaa riskiä tulee selvittää tarkemmin, minkä jälkeen lupaviranomainen harkitsee öljynerottimen tarvetta korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueelle. Muutoksen voidaan nähdä rajoittavan riittävästi korjauskelpoisten ajoneuvojen varastointialueen hulevesien aiheuttamia riskejä. Lisäksi määräystä tarkennettiin öljynerotuskaivojen ja niiden hälyttimien tarkastusten osalta.

Vaasan hallinto-oikeus on ottanut ympäristö- ja rakennuslautakunnan valituksen riittävästi huomioon. Ympäristö- ja rakennuslautakunta voi merkitä Vaasan hallinto-oikeuden päätöksen tiedoksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Vaasan hallinto-oikeuden päätös 22.4.2025

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 69

§ 69

Tupakkalain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen tupakointikiellon noudattamiseksi Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimalluksen huoneistoparvekkeella

Valmistelijat / lisätiedot:
Pyyhkälä Leena

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää tupakkalain (549/2016) 96 §:n nojalla liitteestä ilmenevän huoneiston haltijan huolehtimaan välittömästi päätöksen tiedoksi saatuaan, että huoneiston parvekkeelle asetettua tupakointikieltoa ei enää rikota.

Määräyksen tehosteeksi asetetaan tupakkalain 105 §:n nojalla 1000 euron suuruinen kiinteä uhkasakko. Jos määräystä ei noudateta, Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita uhkasakon maksettavaksi.

Määräystä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen toisin määrää.

Perustelut

Espoon seudun ympäristöterveys on määrännyt Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimalluksen parvekkeille ja lasitetuille terasseille asuntoyhtiön hakemuksesta tupakointikiellon. Päätös on lainvoimainen.

Espoon seudun ympäristöterveyteen on tullut useita yhteydenottoja toistuvasta kiellon vastaisesta tupakoinnista liitteessä mainitun huoneiston parvekkeella. Ympäristöterveys jakoi 10.9.2024 postiluukkujakeluna kaikkiin huoneistoihin tiedotteen tupakointikiellon valvonnasta.

Tiedotteen jakamisen jälkeen Espoon seudun ympäristöterveyteen saapuneiden yhteydenottojen mukaan määräyksen vastainen tupakointi oli edelleen jatkunut, joten valvontaa toteutettiin tarkastuskäynnin.

Ympäristöterveyden terveystarkastaja havaitsi 11.3.2025 tekemällään tarkastuksella, että kyseisen huoneiston parvekkeella oli henkilö tupakoimassa. Laittoman tilanteen korjaamiseksi on tarpeellista antaa uhkasakolla tehostettu määräys.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta tulkitsee myös parvekkeen oviaukossa tapahtuvan tupakoinnin parveketupakoinniksi, jos tupakoitsija on tosiasiassa osittain parvekkeen puolella. Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksellä tai järjestyssäännöillä ei ole vaikutusta kunnan määräämään tupakointikieltoon tai sen laajuuteen. Tupakointikiellon määräämiseen ei vaikuta se, voiko tiloihin kulkeutua tupakansavua muualta kuten kadulta, ja kieltä on noudatettava, vaikka tupakansavua kantautuisi muualta.

Sovelletut oikeusohjeet:

Tupakkalaki (549/2016) 8, 79, 96, 105, 106 ja 108 §

Uhkasakkolaki (1113/1990): 1, 4, 6–8, 22–24 §

Muutoksenhaku:

Tähän päätökseen voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusosoitus on liitteenä

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timon estyneenä ollessa asian esitteli kaupunkiympäristön toimialajohtajan 13.3.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Asia käsiteltiin §:n 67 jälkeen.

Aatos Caesar, Sara Jaakkola ja Jesper Jokilehto poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, koska asiassa käsiteltiin salassa pidettävää tietoa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lainsäädäntö

Tupakkalain 79 §:n 1 momentin mukaan asuntoyhteisö voi hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen sisätiloihin.

Kunnan on 79 §:n 2 momentin mukaan määrättävä tupakointikielto hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai

muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin.

Tupakkalain 8 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kunta valvoo alueellaan tupakointikieltoja ja -rajoituksia koskevien säännösten noudattamista.

Valviran ohjeen Dnro V/9036/2024 Ohje viranomaiselle tupakointikieltihakemuksen käsittelystä ja siihen liittyvästä valvonnasta mukaan ulkotilojen osalta tupakointikiellon rikkominen voidaan todeta ulkoapäin tehdyin näköhavainnoin.

Tupakkalain 96 §:ssä säädetään, että jos kunta valvontatehtävässään havaitsee alueellaan tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai antamansa määräyksen vastaista toimintaa, kunta voi kieltää tällaisen toiminnan tai määrätä toiminnan korjattavaksi tämän lain mukaisesti.

Tupakkalain 105 §:n 1 momentin mukaan kunta voi asettaa tupakkalain säännösten perusteella antamansa kiellon tai määräyksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Tupakointikieltopäätös

Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimallus on yhtiökokouksessaan 3.6.2019 päättänyt hakea tupakkalain 79 §:n mukaista tupakointikieltoa kunnalta kaikille huoneistoparvekkeille ja lasitetuille pihaterasseille.

Yhtiöön kuuluu kaksi asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 35 asuinhuoneistoa. Huoneistoihin kuuluvat parvekkeet sijaitsevat pystylinjoissa päällekkäin. Lasitetut terassit sijaitsevat samassa pystylinjassa parvekkeiden kanssa. Tupakansavun siirtyminen huoneistojen parvekkeilta tai terasseilta toisille tai korvausilman mukana asuinhuoneistoihin on mahdollista. Parveke- ja terassilasitukset eivät estä täysin savun kulkeutumista, eikä voida olettaa, että lasitetuilla parvekkeilla ja terasseilla lasit pidettäisiin aina kiinni.

Espoon kaupungin 1. kaupungineläinlääkäri, nykyisin johtava kaupungineläinlääkäri, on 11.6.2021 asuntoyhtiön hakemuksesta määrännyt tupakointikiellon Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimalluksen kaikille huoneistoparvekkeille ja huoneistojen käytössä oleville lasitetuille pihaterasseille osoitteessa Kilvoituksentie 3, 02360 Espoo. Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja tilojen haltijoille yleistiedoksiantona Espoon kaupungin verkkosivuilla 15.6.2021, koska päätös oli annettava tiedoksi yli 30 henkilölle.

Kuuleminen

Ennen asian saattamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi määräyksen antamista varten huoneiston haltijalle varattiin tilaisuus lausua mielipiteensä asiassa. Kuulemiskirje toimitettiin saantitodistuskirjeenä ja se noudettiin postista 27.3.2025.

Vastineessaan huoneiston haltija toteaa, että hän on tietoinen tupakointikiellosta, ja ettei ole pitkään aikaan rikkonut sitä. Hän kertoo tupakoivansa sisällä huoneistossaan, ja parvekkeen ovi saattaa olla auki, jolloin hän on mahdollisesti hetkeksi istahtanut parveketuolille. Lisäksi hän huomauttaa, että parvekkeen alapuolella kulkee yleinen katu ja kävelytie, jossa ohikulkijat tupakoivat aiheuttaen hajuhaitta myös vastaajan parvekkeelle. Lisäksi hän huomauttaa, että ympäristöterveyden syyskuussa 2024 jakaman tiedotteen mukainen huomio, että tupakointi parvekkeen oven suussa voitaisiin tietyin edellytyksin tulkita parveketupakoinniksi, on lainsäädännön ja yhtiöjärjestyksen vastainen. Yhtiöjärjestyksestä tulisi vastaajan mukaan tältä osin muuttaa yhtiökokouksen yksimielisellä päätöksellä.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 Salassa pidettävä, Velvoitettu, JulkL 24 § 1 mom 32 k

Oheismateriaali

- Tupakointikieltopäätös Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimallus
- Tiedote parveketupakointikiellon valvonnasta 10.9.2024
- Salassa pidettävä, Kuulemiskirje 20.3.2025, JulkL 24 § 1 mom 32 k
- Salassa pidettävä, Vastine tupakointikiellon rikkomiseen, JulkL 24 § 1 mom 32 k
- Salassa pidettävä, Tarkastuskertomus 19.3.2025, JulkL 24 § 1 mom 32 k

Tiedoksi

Velvoitettu
Asunto Oy Espoon Soukanniemen Kimallus

Asianumero 2726/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 70

§ 70

**Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), kiinteistö
49-33-6-1, Soukantie 15, 02360 Espoo**

Valmistelijat / lisätiedot:

Kärkkäinen Katja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Caruna Espoo Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 §:n mukaisen oikeuden sijoittaa puistomuuntamo kiinteistölle 49-33-6-1 hakemuksen liitekartta 1 mukaisesti.

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin ja Antti Kalliomaan kannattamana seuraavanlaisen palautusesityksen: "Lautakunta palauttaa sijoittamisoikeushakemuksen uudelleen valmisteltavaksi. Hakijalta (Caruna Espoo oy) tulee pyytää yksilöidyt kustannusarviot seuraavista vaihtoehtoista: 1) Kiinteistömuuntamo pysytetään nykyisessä paikassa: muuntamotilaan tehdään tarvittavat korjaukset ja päivitykset sekä tarvittaessa uusitaan muuntaja sähkötehokapasiteetin lisäämiseksi 2) Kiinteistömuuntamo korvataan puistomuuntajalla ensisijaiseksi esitetyssä paikassa kiinteistöllä 49-33-6-1. Kustannusarviossa on otettava huomioon kaikki muuntamon siirtämiseen liittyvät kustannukset, joita ovat paitsi uuden sähköreitit rakentaminen niin myös ainakin uuden puistomuuntajan ja sen suojarakennuksen hankintakustannus, perustusten tekeminen, asennustyö, maisemointi sekä olemassa olevan talomuuntamon poistaminen ja tilan siistiminen ja vuokrasopimuksessa mahdollisesti määritelty tilan ennallistaminen."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu palautusesitys. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti palauttaneen asian valmisteluun.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus**Perustelut****Sovellettavat oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Saman pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Hakemuksen lähtökohdat

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta MRL 161 §:n mukaista lupaa puistomuuntamon sijoittamiselle kiinteistölle 49-33-6-1 hakemuksen liitekartta 1 mukaisesti.

Hakemuksen mukaan suunniteltu uusi puistomuuntamo korvaa nykyisellään kiinteistöllä sijaitsevan vanhan kiinteistömuuntamon. Uuden muuntamon rakentamista perustellaan muun muassa nykyisen kiinteistömuuntamon uusimistarpeella sekä sen saneeraukseen liittyvillä puistomuuntamoratkaisua huomattavasti korkeammilla kustannuksilla. Hakemuksessa viitataan myös nykyisen muuntamotilan korkeaan vuokratasoon.

Hakemuksen mukaan uuden muuntamon sijoitussopimuksesta on käyty neuvotteluja kiinteistön 49-33-6-1 omistajan kanssa tuloksetta. Muuntamon sijoittamisen osalta on tarkasteltu eri vaihtoehtoja kiinteistölle koituvan

haitan minimoimiseksi. Sijoitusvaihtoehdot, joissa muuntamo sijoittuu muualle kuin kiinteistölle 49-33-6-1, ovat haasteellisia. Muuntamolle sopivia vaihtoehtoisia paikkoja on tarjolla rajoitetusti, koska alue on hyvin kallioista. Alueen asemakaavassa ei ole muuntamolle varattua vm-aluetta. Lisäksi molemmat hakemuksessa esitetyt vaihtoehtoiset sijoituspaikat ovat toteuttamiskustannuksiltaan kalliimpia kuin ensisijaisena vaihtoehtona esitetty sijainti.

Hakemuksessa todetaan lisäksi, että uusi muuntamo on lähtökohtaisesti aina sijoitettava kohtuullisen etäisyyden päähän korvattavasta muuntamosta, jotta määräysten mukaiset sähkötekniset arvot saadaan täyttymään.

Caruna Espoo Oy on alkuperäisessä hakemuksessaan ilmoittanut hakevansa sijoittamiselle MRL 144 §:n mukaista aloittamisoikeutta mutta on sittemmin perunut hakemuksensa tältä osin 17.1.2025 päivätyssä vastineessaan.

Hakemus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Sijoittamispäätöksen kohteena olevalla kiinteistöllä 49-33-6-1 on voimassa Ylä-Soukka A -niminen asemakaava. Kyseinen kiinteistö sijaitsee asuntokerrostalojen korttelialueella (AK6). Asemakaavassa ei ole muuntamolle osoitettua vm-aluetta.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja muun ohessa seuraavasti:

Hakemuksessa ensisijaisena sijoituspaikkana esitetylle vaihtoehdolle on helpointa järjestää reitti suurikokoiselle mobiilinosturille, jolla raskasrakenteinen muuntamo saadaan nostettua paikoilleen. Muuntamon kaivureitin pituus on 107 metriä, ja sen toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 17 100 euroa.

Muuntamon sijoitusvaihtoehto 1 sijoittuu Espoon kaupungin omistamalle maa-alueelle Kaskivuorenrinteen kevyen liikenteen väylän varrelle. Muuntamon perustus vaatisi avokallion louhintaa. Kyseiseen kohteeseen olisi myös haasteellista järjestää muuntamon kuljetus sekä nosto. Vaihtoehdossa 1 kaivureitin pituus on 292 metriä, ja sen toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 63 931 euroa. Tämä vaihtoehto on kaikista esitetyistä vaihtoehdoista kallein toteuttaa.

Muuntamon sijoitusvaihtoehto 2 sijoittuu Espoon kaupungin omistamalle Kaskivuorenraitin katualueelle. Vaikka alue on nykyisellään viheraluetta, siinä on varaus jatkaa olemassa olevaa katuja. Espoon kaupunki ei puolla muuntamon sijoittamista. Näin ollen muuntamon sijoittamiselle olisi erittäin vaikeaa saada sijoituslupaa. Kyseiseen kohteeseen olisi myös haasteellista järjestää muuntamon kuljetus sekä nosto, koska se vaatisi kulkemista naapurikiinteistöjen sisäpihojen kautta. Vaihtoehdossa 2 kaivureitin pituus on 135 metriä, ja sen toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 23 766 euroa. Alkuperäisessä, 2.1.2024 päivätyssä hakemuksessa sijoitusvaihtoehto 2:n toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 29 598 euroa. Hakija on kuitenkin myöhemmin tarkentanut kustannusarviota sähköpostitse ja ilmoittanut päivitetyn summan, 23 766 euroa.

Hakemuksessa todetaan lisäksi, että muuntamon ensisijainen sijoituspaikka on järkevin ja sähköverkon rakentamisen kannalta paras vaihtoehto. Hakemuksen mukaan vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja ei voida pitää kannattavina tai taloudellisesti millään tavalla perusteltuina.

Kiinteistön omistajan kuuleminen

Sijoittamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön 49-33-6-1 omistajaa on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti 10.10.2024 päivätyllä kuulemiskirjeellä. Kuulemiskirje on saatu annettua tiedoksi kiinteistön omistajalle 19.11.2024.

Kiinteistön 49-33-6-1 omistaja on antanut kuulemisen johdosta 19.12.2024 päivätyyn vastineeseen, jossa se ilmaisee vastustavansa puistomuuntamon sijoittamista hakemuksessa esitetyllä sijoituspaikalla. Vastineessa todetaan, että kysymyksessä olevalle kiinteistölle on jo sijoitettu hakijan omistama ja toiminnassa oleva kiinteistömuuntamo osapuolten keskinäisen sopimuksen johdosta. Kuultavan omistamaan rakennukseen on jo kohteen rakennusaikana toteutettu hakijan tarpeita palveleva tila, jonne olemassa oleva muuntamo on sijoitettuna. Asiassa on kysymys hakijan tahdosta siirtää olemassa oleva muuntamo kulujensa minimoimiseksi kuultavan kiinteistöllä toiseen, kuultavalle tarpeetonta haittaa aiheuttavaan paikkaan pakkosijoitusmenettelyn avulla.

Vastineessa todetaan, että muuntamon siirtämisestä kiinteistön piha-alueelle aiheutuisi kuultavalle kohtuutonta haittaa muun muassa sen vuoksi, että se estäisi kuultavaa käyttämästä piha-aluetta haluamallaan tavalla ja vähentäisi pihan viihtyvyyttä, minkä lisäksi yksinomaan kiinteistömuuntamoa varten toteutettu tila jäisi käyttämättömäksi. Muuntamon paikallaan pysyttämisestä väitetysti aiheutuvista suurista

kustannuksista ja uusimistarpeista ei ole esitetty minkäänlaista yksilöintiä eikä selvitystä, ja väitteet jäivät toteennäyttämättömiksi.

Vastineen mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 161 § on omistajan vapautta rajoittava poikkeussäännös, jota on yleisperiaatteen mukaisesti tulkittava supistavasti. Säännöksen avulla on tarkoitus turvata välttämätön yhteiskuntaa palveleva laitteiden sijoittaminen. Yleisten oikeudellisten periaatteiden mukaisesti sopimus sitoo molempia osapuolia, eikä sijoittamismääräysmenettelyn tarkoituksena ole tarjota sopimusosapuolelle keinoa, jonka avulla se voi päästä irtautumaan sopimuksesta kustannuksia minimoidakseen. Tähän ei olisi oikeutta taloyhtiölläkään, jos asetelma olisi toisin päin. Nyt kysymyksessä olevassa asiassa ei ole kysymys yhteiskunnallisen hyvän vuoksi välttämättömän yhteiskuntaa palvelevan laitteen sijoituksesta, koska tällainen kiinteistöllä jo on ja se on kohtuullisin kustannuksin edelleen ylläpidettävissä, vaan voiton tuottaminen osakeyhtiön osakkeenomistajille kustannusten minimoimisen kautta.

Vastineen mukaan sijoittamisluvan myöntämiselle ei ole oikeudellisia edellytyksiä. Hakijan hakemus on hylättävä.

Kiinteistön omistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine kiinteistön omistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakijalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi kiinteistön omistajan vastineessa esitettyjen seikkojen johdosta.

Hakija toteaa 17.1.2025 päivätyssä vastineessaan, että kiinteistön omistajan vastineessaan esittämälle hakemuksen hylkäämiselle ei ole perusteita. Hakija toistaa hakemuksessa esittämänsä perusteet ja toteaa sen lisäksi muun muassa seuraavaa:

Kiinteistöllä sijaitsee vanha vuonna 1969 rakennettu kiinteistömuuntamo sähkölaitteistoineen ja kaapeleineen, jotka tavanomaisesta ylläpidosta huolimatta ovat pian käyttöikänsä päässä. Näin ollen kohteessa on keskeinen saneeraustarve, jota korostaa alueen todennäköisesti tulevaisuudessa lisääntyvä sähkönkäyttö.

Nykyinen kiinteistömuuntamo on sijoitettu asunto-osakeyhtiön tiloihin vuokrasopimukseen perustuen. Vanhan kiinteistömuuntamotilan saneeraaminen vastaamaan nykyaikaisia sähköturvallisuus- ja paloturvallisuusmääräyksiä olisi erittäin iso ja kallis operaatio. Vuokrasopimuksen voimassaolo päättyy 31.12.2029. Sopimuksen jatkamisesta on käyty neuvotteluja taloyhtiön kanssa, mutta sopimukseen

ei ole päästy. Hakija on lopulta irtisanonut vuokrasopimuksen, koska on käynyt ilmeiseksi, että uutta kasvavan tarpeen vuoksi isompaa muuntamoa ei ole mahdollista kohtuullisin toimenpitein saneerata nykyiseen tilaan.

Hakijan mukaan nykyisessä tilassa pysymisen kustannukset jo ilman tilan saneerausta sisältäviä kustannuksia olisivat arviolta noin 119 720 euroa eli merkittävästi suuremmat kuin hakemuksessa esitetyillä vaihtoehdoilla. Sanottu työ on myös huomattavasti haittaa aiheuttavampi toteuttaa kuin hakemuksessa esitetty ratkaisu.

Hakemuksessa esitetystä uudessa sijoituspaikassa ei ole kyse kulujen minimoinnista, vaan kyseinen uusi sijainti on arvioitu teknisesti toteutuskelpoisimmaksi ja kustannustehokkaimmaksi ratkaisuksi alueella. Alueella ei ole asemakaavassa varattu muuntamolle vm-alueita ja alue on hyvin kallioista. Hakija katsoo, että MRL 161 §:n mukaisesti sijoittamista ei tässä tapauksessa ole mahdollista järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin muulla tavoin kuin hakemuksessa esitetysti. Muuntamon sijoittaminen hakemuksessa esitettyyn paikkaan ei vaikeuta alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Hakemuksessa esitetty uusi sijoituspaikka on pyritty valitsemaan niin, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Pyyntö saada MRL 144 §:n mukainen aloittamisoikeus on jäänyt hakemuksessa erehdyksessä perustelematta. Hakija on harkinnut uudelleen aloittamisoikeuden hakemisen tarvetta ja päättänyt peruuttaa MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden hakemisen, joten siltä osin hakemusta ei tarvitse käsitellä.

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen edellytyksistä. Säännöksen mukaan johdon tai muun laitteen sijoittaminen toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle edellyttää, ettei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Sijoittamisesta päätettäessä on lisäksi kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevan puistomuuntamon tarkoituksena on korvata samalla kiinteistöllä sijaitseva kiinteistömuuntamo. Vanha kiinteistömuuntamo on 1960-luvulta ja se on alkuperäisessä kunnossa. Suunnitellun muuntamon tarkoituksena on

palvella saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanhan korvattavan muuntamon.

Hakija ja kiinteistön 49-33-6-1 omistaja ovat käyneet neuvotteluita muuntamon sijoittamisesta kiinteistölle tuloksetta. Hakija ja kiinteistön omistaja ovat aikaisemmin tehneet vuokrasopimuksen vanhan kiinteistömuuntamon sijoittamisesta kiinteistölle sille varattuun muuntamotilaan. Hakija on sittemmin irtisanonut vuokrasopimuksen, kun on käynyt ilmi, ettei uutta kasvavan tarpeen vuoksi isompaa muuntamoa ole mahdollista kohtuullisin toimenpitein saneerata nykyiseen tilaan.

Hakija on vertaillut sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja. Uusi muuntamo on suunniteltu kiinteistön 49-33-6-1 piha-alueelle, joka sijaitsee esitetyistä vaihtoehtoista lähimpänä korvattavaa, olemassa olevaa muuntamoa. Hakijan selvityksen perusteella muut sijoitusvaihtoehdot ovat haasteellisia, koska alue on hyvin kallioista, ja muuntamolle sopivia vaihtoehtoisia paikkoja on tarjolla rajoitetusti.

Alueella ei ole asemakaavassa muuntamolle varattua vm-aluetta. Tämän vuoksi asian käsittelyn yhteydessä kaupunkisuunnittelukeskukselta on pyydetty arviota siitä, vaikeuttaako muuntamon sijoittaminen hakemuksessa esitettyyn paikkaan asemakaavan toteuttamista. Kaupunkisuunnittelukeskuksen näkemyksen mukaan esitetty sijoituspaikka ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista. Sen sijaan hakemuksessa esitetyt vaihtoehtoiset sijainnit eivät kaupunkisuunnittelukeskuksen mukaan sovellu muuntamon sijoituspaikoiksi.

Hakija on vertaillut myös eri sijoitusvaihtoehtojen toteutuskustannuksia. Hakemuksen kohteena olevan reitin kustannukset ovat arviolta 17 100 euroa. Hakijan esittämässä muuntamon ensimmäisessä sijoitusvaihtoehdossa toteutuskustannukset ovat arviolta 63 931 euroa ja toisessa sijoitusvaihtoehdossa arviolta 23 766 euroa. Hakija on lisäksi tuonut esiin, että nykyisessä tilassa pysymisen kustannukset jo ilman tilan saneerausta sisältäviä kustannuksia olisivat arviolta noin 119 720 euroa, eli merkittävästi suuremmat kuin hakemuksessa esitetyillä vaihtoehtoilla.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että puistomuuntamon sijoittamista muualle kuin hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, että sijoittamisella vaikeutettaisiin alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle 49-33-6-1 tarpeetonta haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että sijoitus voidaan määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tällä päätöksellä ratkaistaan ainoastaan MRL 161 §:n mukainen sijoittamisoikeus. Päätöksellä ei ratkaista mahdollisten muiden lain edellyttämien lupien tarvetta.

Maksu

Tästä päätöksestä veloitetaan voimassa olevan rakennusvalvontataksan (Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (MRL) 1.1.2025) mukainen maksu. Maksu veloitetaan sijoittamisoikeuden hakijalta.

Rakennusvalvontataksan 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista, muuttamista tai poistamista naapurikiinteistöllä sekä päätöstä vähäisten laitteiden sijoittamisesta, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1 000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660 €. Maksu tästä päätöksestä on 1 000 euroa.

Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Tällä päätöksellä ei ratkaista korvausta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä johdon sijoittamisesta merkintä rasitetun kiinteistön kohdalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
MRL 145 §

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lautakuntahakemus_M123147 Kaskivuorenraitti, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Yleiskartta, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Asemapiirustus, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Kiinteistön omistajan vastine 19.12.2024, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Hakijan vastine kiinteistön omistajan kuulemiseen 17.1.2025, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Lisäselvitys toteuttamiskustannuksista, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Kaupunkisuunnittelukeskuksen sähköpostiviesti, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja

Asianumero 2725/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.05.2025 § 71

§ 71

Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisoikeus (MRL 161 §), kiinteistö 49-14-37-3, Madetie 4, 02170 Espoo

Valmistelijat / lisätiedot:

Kärkkäinen Katja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Caruna Espoo Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 161 §:n mukaisen oikeuden sijoittaa puistomuuntamo kiinteistölle 49-14-37-3 hakemuksen liitekartan "Muuntamo_Madetie_Liitekartta_27062023.pdf" mukaisesti.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden 5 000 euron vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Käsittely

Jarmo Nieminen teki Bjarne Häggmanin ja Antti Kalliomaan kannattamana seuraavanlaisen palautusesityksen: "Lautakunta palauttaa sijoittamisoikeushakemuksen uudelleen valmisteltavaksi. Hakijalta (Caruna Espoo oy) tulee pyytää yksilöidyt kustannusarviot seuraavista vaihtoehdoista: 1) Kiinteistömuuntamo pysytetään nykyisessä paikassa: muuntamotilaan tehdään tarvittavat korjaukset ja päivitykset sekä tarvittaessa uusitaan muuntaja sähkötehokapasiteetin lisäämiseksi 2) Kiinteistömuuntamo korvataan puistomuuntajalla ensisijaiseksi esitetyssä paikassa kiinteistöllä 49-14-37-3. Kustannusarviossa on otettava huomioon kaikki muuntamon siirtämiseen liittyvät kustannukset, joita ovat paitsi uuden sähköreitit rakentaminen niin myös ainakin uuden puistomuuntajan ja sen suojarakennuksen hankintakustannus, perustusten tekeminen, asennustyö, maisemointi sekä olemassa olevan talomuuntamon poistaminen ja tilan siistiminen ja vuokrasopimuksessa mahdollisesti määritelty tilan ennallistaminen."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että sen aikana on tehty yksi kannatettu palautusesitys. Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti palauttaneen asian valmisteluun.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi.

Selostus

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 161 §:n 1 momentin mukaan kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon sijoittamisen omistamalleen tai hallitsemalleen alueelle, jollei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sama koskee johtoihin liittyviä vähäisiä laitteita, rakennelmia ja laitoksia. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Jollei sijoittamisesta ole sovittu kiinteistön omistajan ja haltijan kanssa, sijoittamisesta päättää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Saman pykälän 3 momentin mukaan kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus 1 momentissa tarkoitetun johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Hakemuksen lähtökohdat

Caruna Espoo Oy hakee Espoon kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta MRL 161 §:n mukaista lupaa puistomuuntamon sijoittamiselle kiinteistölle 49-14-37-3 hakemuksen liitekartan "Muuntamo_Madetie_Liitekartta_27062023.pdf" mukaisesti.

Lisäksi Caruna Espoo Oy pyytää rakennusvalvontaviranomaista myöntämään hankkeelle MRL 144 §:n mukaisen aloittamisoikeuden.

Hakemuksen mukaan suunniteltu uusi puistomuuntamo korvaa nykyisellään kiinteistöllä sijaitsevan vanhan kiinteistömuuntamon. Uuden muuntamon rakentamista perustellaan muun muassa nykyisen kiinteistömuuntamon uusimistarpeella sekä sen saneeraukseen liittyvillä puistomuuntamoratkaisua huomattavasti korkeammilla kustannuksilla.

Hakemuksen mukaan puistomuuntamon sijoittamiseksi on tarkasteltu eri vaihtoehtoja. Alueen asemakaavassa ei ole muuntamolle varattua sijoituspaikkaa (vm-alueita) sopivalla etäisyydellä, joten sopivia paikkoja on vaikea löytää. Uusi muuntamo on lähtökohtaisesti aina sijoitettava kohtuullisen etäisyyden päähän korvattavasta muuntamosta, jotta määräysten mukaiset sähkötekniset arvot saadaan täyttymään.

Hakemus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Kiinteistö ja kaavatilanne

Sijoittamispäätöksen kohteena olevalla kiinteistöllä 49-14-37-3 on voimassa "Haukilahden keskus muutos 14081 tontti 1" -niminen asemakaava. Kyseinen kiinteistö sijaitsee asuntokerrostalojen korttelialueella (AK35).

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja muun ohessa seuraavasti:

Hakemuksen kohteena oleva muuntamon kaivureitin pituus on 168 metriä. Kyseisen reitin toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu 35 432 euroa.

Muuntamon sijoitusvaihtoehto 1 sijoittuu Espoon kaupungin omistaman Haukilahdenkentän (VU-alue 14-P-26) lounaiskulmaan. Muuntamon perustus vaatisi avokallion louhintaa sekä suurten mäntyjen kaatamisen. Toimenpiteillä olisi laajat, negatiiviset vaikutukset olevaan kasvillisuuteen ja maisemaan. Tämä vuoksi Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus ei puolla muuntamon sijoittamista. Näin ollen muuntamon sijoittamiselle olisi epätodennäköistä saada rakennuslupaa. Vaihtoehdossa 1 kaivureitin pituus on 258 metriä. Reittivaihtoehto 1:n toteutuskustannukset ovat 58 360 euroa. Tämä vaihtoehto on kaikista esitetyistä vaihtoehdoista kallein toteuttaa.

Muuntamon sijoitusvaihtoehto 2 sijoittuu Espoon kaupungin omistamalle katualueelle Madetien varrelle. Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus ei puolla muuntamon sijoittamista katualueelle. Näin ollen muuntamon sijoittamiselle olisi epätodennäköistä saada sijoitus- ja rakennuslupaa. Vaihtoehdossa 2 kaivureitin pituus on 135 metriä. Hakemuksen jättämisen jälkeen hakija on tarkentanut sijoitusvaihtoehto 2:n kustannusarviota sähköpostitse ja ilmoittanut kyseisen reitin toteutuskustannusten olevan arviolta 29 589 euroa.

Kiinteistön omistajan kuuleminen

Sijoittamispäätöksen kohteena olevan kiinteistön 49-14-37-3 omistajaa on kuultu hallintolain 34 §:n mukaisesti 14.10.2024 päivätyllä ja saantitodistuksin tiedoksi saatetulla kuulemiskirjeellä.

Kiinteistön 49-14-37-3 omistaja on antanut asiassa vastineen sähköpostitse. Vastineen mukaan hakija on virheellisesti todennut, ettei taloyhtiö hyväksy sijoitussopimusta. Kiinteistön omistaja ilmaisee vastineessaan, että se on suostuvainen hakemuksessa ehdotettuun paikkaan edellyttäen, että muuntamon sijoittamisesta sovitaan osapuolten välisellä maanvuokrasopimuksella. Lisäksi vastineessa todetaan seuraavaa:

”Taloyhtiö on myönteinen tuolle esitetylle sijoituspaikalle Kiiskitien ja Madetien kulmassa. Se mitä ei olla hyväksytty on kertakorvaus. Taloyhtiölle on nyt maksettu vuosittaista hintaa ja samaa esitetään tulevaisuudessakin korvaukseksi. Korvaus on ehdotettu saman kokoiseksi kun mitä 2 autopaikasta saadaan vuokratuottoja. Muuntamon tarvitsema pinta-ala on arvioitu juuri tämän kokoiseksi ja tämän arvion perusteella vuokraa ehdotetaan maksettavaksi.”

Vastineessa katsotaan lisäksi, että edellä mainittu vuokra on hyvin kohtuullinen.

Kiinteistön omistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine kiinteistön omistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakijalle on varattu tilaisuus tulla kuulluksi kiinteistön omistajan vastineessa esitettyjen seikkojen johdosta.

Hakija toteaa 2.12.2024 päivätyssä vastineessaan, että muuntamon sijoitusta suunniteltaessa on otettu huomioon tekniset toteutusmahdollisuudet ja kohtuulliset kustannukset. Myös muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on kartoitettu sijoituslupahakemuksen mukaisesti ja todettu, että vaihtoehtoiset sijoituspaikat eivät ole teknisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaisia. Muuntamo on uusittava, koska nykyinen kiinteistömuuntamo on tekniikaltaan vanhentunut ja häiriöaltis ja lisäksi riittämätön alueen kasvaneeseen sähköntarpeeseen. Puistomuuntamon rakentaminen on kiinteistömuuntamoa kustannustehokkaampi sekä huoltovarmuuden osalta paras ratkaisu kyseiseen kohteeseen.

Hakija viittaa vastineessaan myös sen sähkömarkkina-alaista johtuvaan velvoitteeseen suunnitella, rakentaa ja ylläpitää sähköverkkoa siten, että verkonhaltija tuottaisi palvelunsa kustannustehokkaalla tavalla. Lisäksi uusi muuntamo on sijoitettava kohtuullisen etäisyyden päähän korvattavasta muuntamosta sähköteknisistä syistä.

Vastineessa todetaan edelleen, että muuntamon sijoittamisesta aiheutuva haitta ja vahinko korvataan maanomistajalle. Hakijan mukaan se sopii pääsääntöisesti korvauksesta suoraan maanomistajan kanssa. Mikäli korvauksesta ei päästä sopimukseen, maanomistaja voi halutessaan hakea korvauksen määrittämistä lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Hakija on lisäksi todennut sähköpostitse 18.11.2024, että Caruna Espoo Oy maksaa puistomuuntamon sijoittamisesta kertakorvauksen, joka on kaikille tahoille samansuuruinen. Hakijan mukaan yhdenvertaisuuden nimissä kaikkia osapuolia on kohdeltava tasapuolisesti. Taloyhtiö ei ole hyväksynyt sopimusta sellaisenaan kuin sitä on ehdotettu. Hakija katsoo, etteivät osapuolet tule pääsemään asiasta yhteisymmärrykseen, minkä vuoksi pakkosijoitushakemusta on vietävä eteenpäin.

Hakijan vastine ja sähköpostiviesti ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:ssä säädetään yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamisen edellytyksistä. Säännöksen mukaan johdon tai muun laitteen sijoittaminen toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle edellyttää, ettei sijoittamista muutoin voida järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Johtoa tai muuta laitetta ei saa rakentaa niin, että vaikeutetaan alueen kaavoitusta tai kaavan toteuttamista. Sijoittamisesta päätettäessä on lisäksi kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella hakemuksen kohteena olevan puistomuuntamon tarkoituksena on korvata samalla kiinteistöllä sijaitseva kiinteistömuuntamo. Suunnitellun muuntamon tarkoituksena on palvella saman lähialueen sähkönkuluttajia kuin vanhan korvattavan muuntamon, ja uusi muuntamo on tämän vuoksi sijoitettava kohtuullisen etäisyyden päähän korvattavasta muuntamosta.

Hakija ja kiinteistön 49-14-37-3 omistaja ovat käyneet neuvotteluita muuntamon sijoittamisesta kiinteistölle tuloksetta. Asiassa saadun selvityksen perusteella osapuolet eivät ole päässeet sopimukseen muuntamon sijoittamisesta maksettavasta korvauksesta, minkä vuoksi

Caruna Espoo Oy on hakenut rakennusvalvontaviranomaiselta puistomuuntamon sijoittamisoikeutta kyseiselle kiinteistölle.

Hakija on vertaillut sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja. Hakijan mukaan Espoon Kaupunkitekniikan keskus ei puolla kummankaan vaihtoehtoisen muuntamon rakentamista. Lisäksi toinen vaihtoehtoista on huomattavasti kalliimpi toteuttaa.

Alueella ei ole asemakaavassa muuntamolle varattua vm-aluetta. Tämän vuoksi asian käsittelyn yhteydessä kaupunkisuunnittelukeskukselta on pyydetty arviota siitä, vaikeuttaako muuntamon sijoittaminen hakemuksessa esitettyyn paikkaan asemakaavan toteuttamista. Kaupunkisuunnittelukeskuksen näkemyksen mukaan esitetty sijoituspaikka ei vaikeuta asemakaavan toteuttamista, mikäli autopaikkamitoitus ei kärsi ja vaadittavat autopaikat voidaan edelleen osoittaa tontille. Sen sijaan hakemuksessa esitetyt vaihtoehtoiset sijainnit eivät kaupunkisuunnittelukeskuksen mukaan sovellu muuntamon sijoituspaikoiksi.

Hakemuksen liitteenä olevasta liitepiirustuksesta ilmenee, että muuntamo sijoittuu kiinteistön viheralueelle. Hakijan selvityksen mukaan muuntamon sijoittaminen ei vaikuta kiinteistön autopaikkamitoitukseen.

Hakija on vertaillut myös eri sijoitusvaihtoehtojen toteutuskustannuksia. Hakemuksen kohteena olevan reitin kustannukset ovat arviolta 35 432 euroa. Hakijan esittämässä muuntamon ensimmäisessä sijoitusvaihtoehdossa toteutuskustannukset ovat arviolta 58 360 euroa ja toisessa sijoitusvaihtoehdossa arviolta 29 589 euroa.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että puistomuuntamon sijoittamista muualle kuin hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, että sijoittamisella vaikeutettaisiin alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle 49-14-37-3 tarpeetonta haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että sijoitus voidaan määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tällä päätöksellä ratkaistaan ainoastaan MRL 161 §:n mukainen sijoittamisoikeus. Päätöksellä ei ratkaista mahdollisten muiden lain edellyttämien lupien tarvetta.

Maksu

Tästä päätöksestä veloitetaan voimassa olevan rakennusvalvontataksan (Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (MRL) 1.1.2025) mukainen maksu. Maksu veloitetaan sijoittamisoikeuden hakijalta.

Rakennusvalvontataksan 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevan johdon tai siihen liittyvän vähäisen laitteen, rakennelman tai laitoksen sijoittamista, muuttamista tai poistamista naapurikiinteistöllä sekä päätöstä vähäisten laitteiden sijoittamisesta, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1 000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660 €. Maksu tästä päätöksestä on 1 000 euroa.

Korvaukset

Kiinteistön omistajalla ja haltijalla on oikeus saada korvaus johdon tai muun laitteen sijoittamisesta aiheutuvasta haitasta ja vahingosta. Tällä päätöksellä ei ratkaista korvausta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Jatkotoimenpiteet

Tämän päätöksen sisältävä ote pöytäkirjasta lähetetään päätöksen saatua lainvoiman kiinteistörekisterinpitäjälle, jonka tulee maankäyttö- ja rakennusasetuksen 81 §:n nojalla tehdä johdon sijoittamisesta merkintä rasitetun kiinteistön kohdalle.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
MRL 144 § ja 145 §

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Lautakuntahakemus_M134554 Madetie, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Muuntamo_Madetie_Liitekartta_27062023.pdf, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Yleiskartta, sisältää henkilötietoja

- EI JULKAISTA, Sähköposti_sijoitus
katualueelle_Muuntamo_Madetie, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Sähköposti_sijoitus VU-
alueelle_Muuntamo_Madetie, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Asemapiirustus, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Tyypipiirustus, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Kiinteistön omistajan vastine_sähköposti, sisältää
henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Vastine kiinteistön omistajan kuulemiseen
2.12.2024, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Hakijan vastaus omistajan
vastineeseen_sähköposti 18.11.2024, sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Lisäselvitys toteuttamiskustannuksista, sisältää
henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Kaupunkisuunnittelukeskuksen sähköpostiviesti,
sisältää henkilötietoja
- EI JULKAISTA, Tarkennus muuntamon sijoittumisesta
viheralueelle, sisältää henkilötietoja

Tiedoksi

Hakija
Kiinteistön omistaja

1869/10.03.00/2025

§ 72
Muutoslupa 2024-18, Ruukintie 18

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

8.5.2024

14.5.2025

Rakennuspaikka	49-42-11-4	Ruukintie 18
	SAUNALAHTI	02330 ESPOO
	Pinta-ala 16503.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTONTTI
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	11552.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	9580.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Ruukintie 18 c/o Configap Oy Salomonkatu 17 00100 HELSINKI	
Toimenpide	Määräaikainen käyttötarkoituksen muutos (5012)	
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen Paloluokka P1	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 4 kpl Kaupparekisteriote Valtakirja Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen Asbestitutkimus Palotekninen suunnitelma	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankeselostus
Selvitys liikuntatoiminnasta

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsevien rakennusluvalla 2016-1503-C myönnettyjen tilapäisten kuntoliikuntatilojen pysyttämiseksi käyttötarkoituksessaan seuraavan kymmenen (10) vuoden ajalle poikkeamispäätöksen 2022-1141-S nojalla.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeseen (T2). Asemakaavassa sallittu suurin kerrosluku on kolme ja enimmäiskerrosala 11 552 kem2, josta enintään 20 % saadaan käyttää teollisuuslaitoksen konttoritiloihin. Kortteliin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Poikkeamispäätöksen 2022-1141-S mukaan hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa siihen saakka kunnes alue tarvitaan tulevan asemakaavan mukaiseen käyttöön, kuitenkin enintään kymmenen vuoden ajaksi.

RAKENNUSHANKE

Kuntoliikuntatilat pysytetään luvan 2016-1503-C mukaisella alueella rakennuksen 2. kerroksessa pienin tila- ja rakenneteknisin muutoksin. Henkilökunnan käyttöön on edelleen osoitettu 1. kerroksen väestönsuojien sosiaalitilat. Hakijan mukaan liikuntatilojen asiakasmäärä on enimmillään 80 henkilöä ja henkilökuntaa on aina paikalla liikuntatilojen aukioloaikana. Käyttötarkoituksen muutosala on 2186 m2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kuntosalin väliseiniä suojaavan vanerilevytyksen palotekninen pintaluokka alittaa osittain paloturvallisuusasetuksen vaatimuksen. Hakija perustelee poikkeamista kuntosalitilan vähäisellä palokuormalla sekä muiden seinä- ja kattopintojen paremmalla pintaluokalla ja katsoo, ettei ratkaisu olleellisesti kasvata palon kehittymisen riskiä. Pelastuslaitos on puoltanut poikkeamista. Poikkeaminen on perusteltu ja vähäinen.

AUTOPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka 1,5 työntekijää kohti; hankkeessa vähintään 30 ap. Tontilla on yhteensä 171 autopaikkaa, joista 30 ap on varattu työntekijöille.

ESTEETTÖMYYS

Esteetön pääsy 2. kerroksen liikuntatiloihin on suunniteltu uuden porrashissin avulla. Liikuntatiloihin rakennetaan yksi LE-wc/suihkutila. Tontilla on kolme LE-autopaikkaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeen käsittely kaupunkikuvatoimikunnassa ei ole tarpeen, koska muutos koskee sisätilojen käyttötarkoituksen jatkamista.

Hankkeen teknisten suunnitteluperusteiden tarkastelu ei ole tarpeen, koska merkittäviä rakennusteknisiä muutoksia ei tehdä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureiden kuuleminen ei ole tarpeen, koska kuuleminen oli suoritettu poikkeamiskäsittelyn yhteydessä ja koska muutos koskee sisätilojen käyttötarkoituksen jatkamista.

Esittelijän muutosehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Lupa on voimassa 15.12.2031 asti.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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 049-2024-18

Jakelu

Hakija

1862/10.03.00/2025

§ 73
Uudisrakennuslupa 2024-1448, Luoteisrinne 11

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

8.5.2024

14.5.2024

Rakennuspaikka	49-31-25-2		Luoteisrinne 11			
	KAITAA		02270 ESPOO			
	Pinta-ala 1657.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,59			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		4300.0 k-m ²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		0.0 k-m ²			
Hakija	Asunto Oy Espoon Haapa c/o JM Suomi Oy Hevosenkenkä 3, 15. krs 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), talousrakennus (2) ja rakennustöiden aloittamisoikeus					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104194331E	4981.0	4981.0	15908.0	8
	2	104194339P	77.0	77.0	255.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 02.12.2024				Kieltävä	

	Kaupunkimittausyksikkö	17.12.2024	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.01.2025	Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue	08.04.2025	Ehdollinen
	Länsimetro Espoo	01.04.2025	Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	23.04.2025	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset	16 kpl	
	Hallinto-oikeusselvitykset		
	Kaupparekisteriote	2 kpl	
	Valtakirja		
	Yhtiökokouspöytäkirja		
	Aloittamisoikeushakemus		
	Hankekuvaus		
	Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset		
	Naapurin kuuleminen		
	Rakennuslupakartta		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoskohtalausunto		
	Kerrosalalaskelma		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Esteetön kerrostalo -lomake		
	Palotekninen suunnitelma ja selvitys		
	Meluselvitys		
	Ääneneristävyys selvitykset		
	Perustamistapalausunto		
	Hulevesisuunnitelma		
	Pintavesisuunnitelma		
	Kosteudenhallintaselvitykset		
	Selvitys yhteistiloista		
	Autopaikkaselvitykset		
	Johtoselvitys		
	Työmaavesien hallintasuunnitelma		
	Maaperän pilaantuneisuusselvitykset		
	Selvitys rakennusjätteen käsittelystä		
	Pihasuunnitelma		
	Värilliset julkisivut		
	Valokuvia		
	Paarinkuljetuskaavio		
	Selvitys rakennuksen koneellisen ilmanvaihdon tuloilman sisäänotosta		
	Kesäajan ylälämmön hallintaselvitykset		
	Rakennetyypit		

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pelastuslaitos ennakkoneuvottelumuistio
Ennakkoneuvottelun muistio
Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden värinäräjoitukset
HKL:n toimintaohje työskentelystä metroradan läheisyydessä
Rakennusten energia- ja kestäväkehityskriteerit, energiapiste
Rakennuttajan työturvallisuusasiakirja
TEK rakennetekniikka
Riskiarviolomake Rak.tek
Riskiarviolomake RF
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Akustisen suunnittelun perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden hakemista on perusteltu henkilöstön työllisyyteen liittyvillä aikataulusyillä.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-2, jolle tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tontilta on osoitettu rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Pohjoispuolella rakennusala rajoittuu Matroonapolun katualueeseen ja rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä Matroonapolun suuntaan että sisäpihalle. Tontin itä- ja länsipäädyistä on osoitettu ohjeellinen ala puin ja pensain istutettavalle tontinosalle sekä länsiosasta sijainniltaan ohjeellinen ala talousrakennukselle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Katutasen kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin, tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi korttelisuunnitelma Matroonankatu länsi ja Design Finnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Korttelin pohjoisreunaan rakennetaan kahdeksankerroksinen

kaksiportainen asuinkerrostalo ja sen länsipuolelle piharakennus ulkoiluvälineiden varastointia varten. Porrashuoneista on suora uloskäynti sekä Matroonanportin kevyenliikenteen väylän suuntaan että sisäpihalle. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat sisäpihalla naapuritonttien 31-25-1 ja 31-25-3 puolella. Asukkaiden yhteistilat, kuten kerhohuone, pesula, kuivaushuone, talosaunat sekä ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Asuinrakennusten julkisivuissa on käytetty kolmea eri vaaleaa tiiltä ja osin parvekkeiden ympärillä tiililaattaa. Tiilivärien vaihtelulla ja ikkuna-aukkojen poikkeutuksella on porrastettu julkisivua visuaalisesti. Julkisivumuurauksessa on käytetty pitsimuurausta ja reliefitiiltä tehostekenttinä. Porrashuoneiden sisäänkäynnit on sijoitettu rakennuksen syvennettyyn osaan ja sisäänkäyntejä on korostettu punertavalla tehostevärillä, joka toteutetaan lasuurikäsitellyllä betonilla. Kaikki asuntoparvekkeet ovat lasitettuja. Erillisen piharakennuksen julkisivu on pitsitiiltä ja vesikatteena on kaavan mukaisesti viherkatto. Asuntoja rakennetaan yhteensä 73 ja niiden keskipinta-ala on 50 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 4 300 kem². Lisäksi saadaan rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 645 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 5 058 m², josta asuinrakennuksen kerrosalaa on 4 981 kem² ja talousrakennuksen kerrosalaa 77 kem². Kokonaisalasta 4 300 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 439 kem² (10 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 94 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osuutta ja 225 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin korttelin yhteisiin syväkeräysastioihin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaan perustuen 40 kpl. Autopaikoista 38 sijoittuu

korttelin pohjoispuolella olevaan pysäköintilaitokseen tontilla 31-26-1. Lisäksi kaksi liikuntaesteisille suunniteltua autopaikkaa sijoittuu tontille asuinrakennuksen itäpäätyyn. Liikuntaesteisten autopaikkojen sijoittamisesta tontille asemakaavan mahdollistamien vieraspaikkojen lisäksi on saatu kaupunkisuunnittelukeskuksen useampaa tonttia koskeva poikkeamispäätös 2023-811-S.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 146 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Hankkeen asuinrakennusta palveleva väestönsuoja sijoittuu naapuritontin 31-25-4 asuinrakennukseen. Hankkeen väestönsuojan suojatilatarve on 86 m2 ja se on mitoitettu 115 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma, jonka mukaan asunnoista on järjestetty varatiet parvekkeiden kautta siten, että pelastautuminen tapahtuu rakennusten päätyparvekkeilta omatoimisesti parvekeluukkujen kautta ja sisäpihan puolella pelastuslaitoksen nostokaluston avulla.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasituksiin ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle. Meluselvityksen mukaan asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity, kun korttelin kaikki rakennukset on rakennettu.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan tontin itäosaan sijoittuvan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausnon mukaisesti. Tontin viivytysjärjestelmään ohjataan myös osa korttelin yhteisten piha-alueiden hulevesistä, jotka on huomioitu viivytystilavuudessa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on päivitetty ehdot huomioiden.

Teknistä ennakoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on kuitenkin päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnon mukaan hankkeen etäisyys metron Finnoon huoltotunneliin on lähimmillään vähän yli 100 m ja lausunnossa on annettu ehtoja erityisesti louhintatöiden suorittamiseen, katseluksiin ja värinänseurantaan liittyen. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden värinään liittyen tulee huomioida.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta ennen alueella tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että tontista laaditun maaperän pilaantuneisuustutkimuksen raportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja pyydettyä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin viiden tontin välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. kulku- ja pelastustie-, leikki- ja oleskelualueiden, liikuntaesteisten autopaikkojen, jätteiden keräyksen, johtojen ja hulevesien järjestelystä. Lisäksi hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvän oikeuden perustamista väestönsuojan sijoittamisesta tontin 31-25-4 asuinrakennukseen sekä autopaikkojen sijoittamisesta tontin 31-26-1 pysäköintilaitokseen.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Hankkeesta on tiedotettu naapureille hakijan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 24 503,50 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja
kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

HSY:n varoalueella toimimisesta on sovittava HSY:n
kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Tontista laaditun maaperän
pilaantuneisuustutkimuksen raportti on lähetettävä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskukseen ja pyydettävä lausuntoa
maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

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

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n
verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työt metroradan
läheisyydessä" tulee noudattaa.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia
muuraus- ja värimalleja 2-3 kpl materiaaleittain.
Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan
ensin hyväksyttävä materiaaliveitohdot, jotka hän
esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava
yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen
työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla
vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien
värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja
mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on
asemakaavan edellyttämät autopaikat ja oltava
toteutettuina tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

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 toimitetuista rasite-
/yhteisjärjestelysopimuksista tehdään virallinen
päättös. Hankkeen on haettava mahdollisimman
ajoissa toimivaltaiselta viranomaiselta rasitteen
perustamista ja/tai yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta
päättös viimeistään ennen asuinrakennuksen
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 117 §, 125 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1448

Jakelu

Hakija

1844/10.03.00/2025

§ 74
Uudisrakennuslupa 2024-1486, Espoonlahdenkatu 15

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

8.5.2024

14.5.2024

Rakennuspaikka

49-34-339-4

ESPOONLAHTI

Pinta-ala 1522.0

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten kerrosala

Espoonlahdenkatu 15

02320 ESPOO

Asemakaava

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

2720.0 k-m²

0.0 k-m²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (0056) ja autohalli (9990)

Pääsuunnittelija:

Arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041950056	3460.0	3095.0	10987.0	8
2	1041949990	1105.0	1105.0	3867.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 19.12.2024

Naapurien kuuleminen 28.01.2025

Mahdollistava

Ei arvoa

	Rajanaapurit Espoo	16.01.2025	Puoltava
	Länsimetro Espoo	22.01.2025	Ehdollinen
	rataisännöinti Metron	26.02.2025	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 13kpl		
	Valtakirja		
	Asemapiirustus-DWG-tiedosto		
	Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen		
	Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Asunto Oy Espoon Skuutti, talo A, 49-34-3		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Energialaskennan lähtötiedot		
	Esteettömyys selvitys - Esteetön kerrostalo-lomake		
	Esteettömyys selvitys - Muistio hankkeen läpikäynnistä esteettömyysasiantuntijan kanssa		
	Hankekuvaus		
	Katukorkeusilmoitus - Katusuunnitelma, tasauspiirustus		
	Kerrosalalaskelma - Kerrosalakaavio		
	Meluselvitys - Parvekkeiden ääneneristävyysselvitys		
	Meluselvitys - Liikennemeluselvitys, 2 kpl		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio		
	Selvitys korttelin pysäköintipaikoista, 2 kpl		
	Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio		
	Runkomeluselvitys		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Louhintatyön riskianalyysi		
	Selvitys asuinrakennuksen yhteistiloista		
	Kaupunkikuvatoimikunnan esittelyaineisto		
	Paarinkuljetuskaavio		
	Muut piirustukset - Liitepiirustus, värilliset julkisivut		
	Palotekniset erillissuunnitelmat, 2 kpl		
	Alustava pihasuunnitelma, 2 kpl		
	Pinnantasaussuunnitelma		
	Poikkeamispäätös		
	Poikkeamispäätöksen lainvoimaisuustodistus		
	Pääsuunnittelijan yhteenveto-lomake		
	Rakennuksen tietomalli, IFC-muoto		
	Rasitesopimus - Yhteisjärjestelysopimuksen liite kuvat		
	Rasitesopimus - Yhteisjärjestelysopimus, 2 kpl		
	Selvitys hulevesistä - Korttelia koskeva hulevesisuunnitelma		
	Selvitys hulevesistä - Hulevesien viivytystarveselvitys		
	Kosteudenhallintaselvitys		

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös suunnitteluvarauksesta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - geotekninen suunnitteluraportti
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - pohjatutkimuspiirustukset
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Ulkoväriyssuunnitelma
HSY:n vesijohto- ja viemärilausunto
VSS -piirustukset tai selvitys suojapaikoista - Väestönsuojapiirustus
LVI-suunnittelun perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 8-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen, jonka yhdeksännessä kerroksessa on ullakko sekä osalle korttelin yhteistä pihakannen alaista autohallia.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Espoonlahden keskus II, Mårtensbro, 410702 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 15.3.2017. Asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontilta on osoitettu rakennusala 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja kaupunkikuvaa rikastuttavat. Rakennusten tulee olla kortteleiden ulkoreunalla pääosin vaaleaa kivimateriaalia. Korttelikokonaisuuden tulee olla hallittu ja harmoninen, mutta rakennusten tulee kadun puolella vähäisessä määrin poiketa toisistaan. Sisäpihalle tulee luoda omaleimainen teema. Kattopinnan tulee olla kaupunkikuvallisesti yhtenäinen loivasti nouseva ja laskeva. Parvekkeiden sijoittelua ja ulkonäköä tulee varioida viereisillä rakennusaloilla ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Katutasen kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä ja sinne saa toteuttaa jalankulkualueisiin liittyviä arkadeja. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. korttelinalaiseen pysäköintilaitokseen, kansipiha-alueiden suunnitteluun, meluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Alueen suunnittelua ohjaa lisäksi Mårtensbron korttelisuunnitelma.

Poikkeamispäätöksen 049-2023-1118 mukaan kansipihan likimääräinen korkeus nostetaan kaksi metriä kaavan mukaisesta korkeudesta tasolle + 15. Liiketiloihin on kaavan mukainen määrä, mutta ne jakautuvat kaavasta poikkeavalla tavalla tonttien 3-5 välillä. Asemakaava edellyttää tonteille 4 ja 5 liiketilaa 500 kem2, nyt tonteille esitetään 484 kem2 liiketilaa.

Puuttuva liiketilojen ala kompensoidaan jatkossa tontilla 3. Perusteluna on, että jätehuone on tarpeen sijoittaa kadun puolelle huoltopysäköinnin yhteyteen ja se syö liiketiloille varattua tilaa noin 16 m²:n verran. Pysäköintihallin ja kansipihan ajoyhteys on siirretty korttelin koilliskulmasta korttelin länsilaidalle. Kulkuyhteys Ulappakadulta sisäpihalle on siirretty Espoonlahdenkadun puolelle. Rakennusalueen raja ylitetään pihan puolella julkisivussa noin 0,2 m.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan yksiportainen keskikäytäväinen asuinrakennus. Yhteistiloja toteutetaan 2 % annetusta kerrosalasta, asemakaavan 8 § vaade on 1 %. Kerhohuone ja sauna sijaitsevat pihatasossa ja niistä on suora yhteys korttelipihalle. Varastotilat on ratkaistu pks-ravan ohjeiden mukaisesti. Jätehuone on sijoitettu naapuritontille 5, rakennuksen B-portaaseen katutasoon Ulappakadun puolelle.

Rakennus sijoittuu omalle tontilleen osana Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun kulmaan jäävää umpikorttelia Espoonlahden keskuksessa. Kortteli sijoittuu osittain metron huoltoraiteen päälle. Korttelin keskellä sijaitsevan sisäpihan alla on yksikerroksinen pihakannen alainen pysäköintihalli, joka rajautuu rakennuksen kellarikerrokseen. Ullakolla on IV- konehuone. Rakennuksen sisäänkäynti on pihan puolella. Leikki- ja oleskelupiha on suunniteltu umpikorttelin keskelle melukatveeseen.

Asukkaiden yhteis- ja aputilat ovat pääosin 1. kerroksessa ja kellarissa, lisäksi katutasossa on neljä liikehuoneistoa. Asuinrakennuksen julkisivu on kadun puolella vaaleaa tiililaattaa, sokkelissa tummempi sävy ja sisäpihan puolella maalattu betoni. Pääsisäänkäyntejä on korostettu harjatulla RST:llä. Vesikatteena on harmaa huopakate. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke.

Asuntoja rakennetaan yhteensä 42 ja niiden keskipinta-ala on 49,5 m². Jokaisessa asunnossa on tilaa pesutornille. 7 asunnossa on sauna. Hanke on pientasuntovaltainen. Asuntojen yhdistäminen on mahdollista rakennuksen eteläpäädyssä kaikissa kerroksissa kahden asunnon osalta kerrosta kohden, yhteensä 14 asunnon osalta.

Kortteli rakentuu vaiheittain. Asuinrakennuksen luoteispäättyyn rakennetaan tarvittaessa väliaikaiset julkisivurakenteet lämpö- ja sääsuojaukseen.

Tontin käyttöönotto edellyttää pysäköintihallin pihakannen rakentamista mm. pelastautumisen, ulko-oleskelun, kulkemisen ja hulevesien käsittelyn tarpeisiin.

Pysäköintihallin rakenteet tehdään lopulliseen laajuuteensa ja pihakansi toteutetaan pihasuunnitelman mukaiseksi tontin osalta. Tällöin ei tarvita väliaikaisia järjestelyjä yllä mainituille toiminnoille.

Mikäli rakennusjärjestys vaatii, väliaikaisesti, ennen tonttien 2 ja 3 rakentamista toimivaksi ulkotilojen melusuojuksi tehdään 3 m korkea aita. Piha-alueelta löytyy tällöin leikkiin ja oleskeluun soveltuva alue, joka

sijoittuu melukatveeseen. Meluaita sijoittuu tonttien 1, 2 ja 4 alueille.

RAKENNUSOIKEUS

Tonteille 4 ja 5 on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 775 kem2 ja lisäksi edellytetään rakennettavan liike-, palvelu- ja työtiloja vähintään 500 kem2. Tämän tontin rakennusoikeus on yhteensä 2 720 kem2, josta asuinkerrosalaa on 2 470 kem2 ja liiketilaa 250 kem2. Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastot, asukkaiden yhteistilat, jätehuollon ja kiinteistön vaatimat tilat, pysäköintitilat ja niihin johtavat rampit talotekniikan tilat ja kuilut ja väestönsuojat ja porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä sähkönjakelun edellyttämät muuntamotilat. Katoille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset rakenteet saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi ja annetun kerrosluvun yläpuolelle.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, pesu-, sauna- sekä oleskelu- tai niihin liittyviä terassitiloja noin 1 % annetusta kerrosalasta. Kerho ja talosaunatiloja on 43,5 m2 eli 2 % rakennusoikeudesta.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 4 565 m2, josta 2 688 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta (2 470 kem2 asuinkerrosalaa ja 218 kem2 liiketilaa), 1 371 kem2 asemakaavan ja 141 kem2 MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta. Lisäksi kellarialue on 365 m2. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 32 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Haetaan vähäistä poikkeamista Espoon rakennusjärjestyksen 7 §:n (Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen) kohdasta 2. Parvekkeet ulottuvat noin 1,9 m sisäisen rakennusalan rajan yli ollen alareunaltaan 2,9 m korkeudessa. Parvekkeiden alapuolinen tila on sisäpihan yleistä jalankulkualuetta.

Perustelu poikkeamiselle rakennusjärjestyksestä on parvekkeiden parempi käytettävyys huomioiden pelastautumiseen tarvittavien parvekeluukkujen viemä ala.

Edellä mainittua poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asumiselle 1 ap/ 130 kem2, ja vähintään 0,5 ap/ asunto ja liiketiloille 1 ap/ 180 kem2. Lähelle asuntoja on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 30 autopaikkaa kohden. Asumiselle tarvitaan 21 ap ja liiketiloille 1 ap, yhteensä 22 ap. Pysäköintihalliin sijoitetaan omalle tontille 39 autopaikkaa, joista 22 ap (sisältää le- paikan) on varattu omalle tontille. Lisäksi tontille sijoitetaan 5 kpl tontin 5 autopaikkoja, 1,5 tontin 3 le- autopaikkaa ja 11 kpl tontin 2 autopaikkaa sekä 12 osittaisia autopaikkoja tontilta 2.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30

kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Lisäksi myymälätiloja varten tulee rakentaa 1 pp/ 40 kem2. Asunnoille tarvitaan 84 pp ja liiketiloille 5 pp, yhteensä vähintään 89 pp. Pyöräpaikat sijoitetaan katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu 8 pp pihalle.

S1-luokan väestönsuoja on sijoitettu A-portaan kellarikerrokseen, jossa on suojatilaa yhteensä 69 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty pihan puolella parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta ja kadun puolella parvekkeen pieliseiniin sijoitettujen luukkujen kautta.

Tontti sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin ja oviin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat lopputilanteessa rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Rakennukseen ja rakennuspaikkaan kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset on esitetty liikennemelu-, ulkovaipan ääneneristys-, rakennuksen äänitekniinen toimivuus- ja parvekkeiden meluntorjuntaselvityksissä. Suunnitteluratkaisut ovat hakijan mukaan selvitysten mukaisia. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyttä määriteltäessä pidetään velvoittavana 6.3.2023 laadittua rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys selvitystä (Promethor).

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet koko korttelialueelta kattovesineen johdetaan parkkihallin alle rakennettaviin viivytysputkiin ja edelleen hulevesiverkkoon. Kussakin rakennusvaiheessa pihakannen ja pysäköintihallin alapohjan ja perustusten rakenteet rakennetaan siihen valmiuteen, että sadevesi saadaan ohjattua sadevesikaivoille ja edelleen tontilla 5 sijaitseviin viivytysputkiin. Hulevesiliittymä kunnan hulevesiverkostoon rakennetaan ensimmäisessä vaiheessa.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että asunnot, porrashuoneet, yhteistilat ja piha ovat esteettömät. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi.

Hankkeessa noudatetaan kuivaketju 10- menetelmää.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 17.6.2024 ja puoltanut sitä. Jatkosuunnittelussa kaupunkikuvatoimikunta suosittelee kiinnittämään erityistä huomiota arkadin valaistukseen. Kaidelasityypin

valinnassa tulee huomioida parvekkeiden näkösuojauksen tarve.

Hankkeessa on pidetty tekninen ennakoneuvottelu 12.3.2025. Suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Hanke sijoittuu Länsimetron Sammalvuoren varikolle johtavan liityntäraidetunnelin läheisyyteen. Lausunnossa todetaan, että suunnitellut rakennustoimenpiteet kohdistuvat lähelle metron suojavyöhykkeitä. Suunniteltu louhinta voidaan toteuttaa esitetyillä ratkaisulla ja noudattamalla louhinnan alustavassa ympäristöselvityksessä esitettyjä ohjeita.

Lisäksi metron rataisännöinti, Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy, on antanut hankkeesta lausunnon, jonka viittaukset Länsimetron lausuntoon sekä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen, tulee huomioida.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu hakemuksen korttelin 34339 tonttien ja sen pohjoispuolella sijaitsevan tontin 34341/2 välille laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. alueen autopaikkojen sijoittamisesta sekä huolto-, pelastus-, ja kevyenliikenteen kulkuyhteysalueista sekä väliaikaisista ratkaisuista.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä 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

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja
istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien
töiden aloittamista vastaavan työnohtajan on otettava
yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin
ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma.

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

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

Louhintatöiden alussa pitää Kaupunkiliikenteen
isännöitsijän kanssa sopia täsmällisesti toimenpiteistä
ja
aikataulusta.

Ennen louhintojen käynnistymistä ja niiden jälkeen
tulee metrotunnelissa tehdä tarvittavat katselmukset
150 metrin säteellä louhintaräjäytyksistä ja asentaa
tarvittaviin kohtiin tärinämittarit. Mittarien tulee olla

toimintakuntoisina ennen räjäytysten alkamista.

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

Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Louhintasuunnitelmat tulee toimittaa Länsimetron lausuttaviksi hyvissä ajoin ennen toimeenpanoa.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

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 ja piha-alueiden vaatimustenmukaisuus.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla

asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Piha-alueiden valmistuttua tulee järjestää työmaakäynti, johon tulee osallistua pääsuunnittelija, pihasuunnitelman laatija sekä rakennusvalvonnan edustaja. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että mahdolliset todetut puutteet korjataan ennen loppukatselmusta.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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.

Väliaikainen opastetaulu, joka sisältää kaikki olennaiset väliaikaiset ratkaisut, osoittaa selkeästi käytössä olevat pelastuslaitoksen yksiköiden reitit sekä muun tarpeellisen liikenteen reitit, sekä käytössä

olevien porrashuoneiden sijainnin, tulee asentaa kiinteistön tontille. Lopullinen opastaulu asennetaan paikalleen, kun koko kortteli on valmis.

Sisäpihan porrashuoneet tulee varustaa rakennuksiin asennettavilla katuosoitteen, -numeron ja kirjaimen yhdistelmän sisältävillä tunnuksilla.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 134 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki

p. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1486

Jakelu

Hakija

1865/10.03.00/2025

§ 75
Muutoslupa 2024-1522, Lommilantie 2

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

8.5.2024

14.5.2024

Rakennuspaikka	49-64-7-4	Lommilantie 2
	KARVASMÄKI	02740 ESPOO
	Pinta-ala 64461.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	30050.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	28532.0 k-m ²
Hakija	IKEA Real Estate Oy Espoontie 21 02740 ESPOO	
Toimenpide	Varastohallin (100028157R) käyttötarkoituksen muutos liikuntatilaksi määräaikaisena 5 vuodeksi ja tilan hyväksyminen kokoontumiskäyttöön. Rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.	
	Pääsuunnittelija: ██████████ Rakennusarkkitehti AMK	
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Lausunnot	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	12.12.2024 Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 3kpl Valtakirja Sevitys autopaikoista Sähköpostit/kaupunkisuunnittelukeskus Hankekuvaus Palotekninen suunnitelma	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa autovaraosien käytöstä poistuneen keskusvarastorakennuksen tilapäiseen käyttötarkoituksen muutokseen viiden vuoden määräajaksi.

Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta perustellaan sillä, että liiketoiminta keskuksessa voidaan aloittaa vuokralaisen tavoiteaikataulussa.

RAKENNUSHANKE

Käyttötarkoituksenmuutos koskee kolmekerroksisen varastorakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan varastotilan muuttamista liikuntakäyttöön. Lisäksi haetaan lupaa toisessa kerroksessa neuvotteluhuonemuutokselle ja poistumistiemuutokselle, sekä julkisivun pääsisäänkäyntikatokselle.

1985 rakennettu varastorakennus on jäänyt tyhjilleen toiminnan loputtua. Tiloista 7746 m² vuokrataan urheilukeskuksen käyttöön viideksi vuodeksi. Luvanvarainen muutosala on 7582 m². Padel- ja sulkapallokentät sijoittuvat rakennuksen korkeavarasto-osaan. Uudet sosiaalitilat toteutetaan kolmekerroksisen toimistosiiven alimpaan kerrokseen nykyisen lattian päälle. Tilan suurin henkilömäärä on rajattu 250 henkilöön. Jätekierrätys toteutetaan rakennuksen sisäpuolelle sijoittuvaan kierrätyshuoneeseen.

Kohteessa on aiemmin jo tehty rakennukselle kattorakenteiden peruskorjaukseen, väestönsuojaan, sekä julkisivuun liittyviä korjauksia.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee (T) Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueella. Alueelle voidaan rakentaa moottoriajoneuvojen korjaamoja niihin liittyvine varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 30 050 kem².

Muutostyön kohteena olevan varastorakennuksen kokonais- ja kerrosala on 9712 m². Muutosalueen laajuus on 7746 kem², josta luvanvarainen muutosalue on 7582 kem². Muutostyössä rakennusoikeudelliset pinta-alat eivät muutu.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT

Liikuntatiloille osoitetaan 75 ap joista le-autopaikkoja on 2 kpl. Tontilla on yhteensä 235 ap, joista 6 le-autopaikkaa. Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen sijoitetaan 21 kattamatonta polkupyöräpaikkaa.

VÄESTÖNSUOJA

Kiinteistöllä sijaitsee luparakennuksen lisäksi logistiikkakeskus (3608) Rakennuksien keskimääräinen henkilömäärä on 250 henkilöä, suojatilat on mitoitettu 253 henkilölle. Hankkeella ei ole vaikutusta väestönsuojien pinta-alaan.

POIKKEUKSET JA LAUSUNNOT

Haetaan poikkeusta asemakaavan osoittamalle käyttötarkoitukselle. Suunniteltu käyttötarkoituksen muutos liikuntakäyttöön poikkeaa asemakaavaan merkitystä käyttötarkoituksesta (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä hankkeelle seuraavin ehdoin:

1. Lupa myönnetään enintään 5 vuodeksi
2. Pysäköintipaikkoja tulee järjestää tarvittava määrä
3. Liikenteen järjestelyissä tulee huomioida etenkin jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuus.

Suunnitelma noudattaa esitettyjä ehtoja. Linja-autojen kääntyminen on huomioitu lastauslaiturin alueelle. Poikkeama asemakaavasta voidaan hyväksyä vähäisenä.

Ympäristöterveydensuojelu antaa puoltavassa lausunnossaan Huomioita liikuntakeskuksen puhtaanapitoon ja turvalliseen käyttöön sekä rakenteellisiin ja toiminnallisiin kohtiin. Rakennuksen viillennys ja ilmanvaihto sekä sauna ja puku-, pesu ja wc-tilat sekä pore- ja kylmäallastilojen toiminnallinen ohjaus, turvallisuus, hygieenisuus ja vedenkäsittelyjärjestelmän riittävyys, pintamateriaalit, puhdistettavuus sekä allasvesien kemikaalien säilytystila ja turvallisuusmääräykset tulee huomioida.

Hanke noudattaa ympäristöterveyden lausunnon mukaisia suunnitteluohjeita ja toimintoihin liittyvät tilojen käyttöohjeet toteutetaan tarvittavin opastein.

ESTEETTÖMYYS

Tilat on suunniteltu esteettömiksi, esteettömyysasiantuntija on ohjannut hankkeen suunnitelmia. Liikuntaesteisten wc-tila ja muut esteettömät wc- ja suihkutilat ovat sisääntulokerroksessa.

MUUT SELVITYKSET

Hakemuksen liitteeksi on toimitettu pelastusviranomaisen hyväksymä palotekninen suunnitelma, jonka mukaan rakennus on P1 paloluokkaa, ja sen käyttötarkoitus on kokoontumis- ja liiketila, liikuntahalli. Rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla. Henkilömäärä enintään 250 henkilöä.

Hakemuksen liitteeksi toimitetussa pääasiassa toimistotiloihin ja julkisivuihin kohdistuvassa haitta-aineselvityksessä todetaan, että rakennus sisältää vähäisessä määrin haitta-aineita, lyijyä toimistotiloihin ja väestönsuojaan liittyvissä lattian maalipinnassa ja julkisivun sauma-aineissa. Asbestia ei havaittu. Varastohallin korkeavaraston haitta-aineista ei ole tutkimustietoa, hallin pintojen haitta-aineselvitys tulee teettää ennen toteutusta, mikä on kirjattu lupamääräyksiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisenä, koska

rakennuksen julkisivuihin ei tehdä merkittäviä muutoksia.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut naapurin, jolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Muut naapurit ovat kiinteistön omistajan hallussa. MRL 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 37 910€ vakuutta vastaan.

Liikuntahallin käsittävässä kokoontumishuoneistossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 250 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Hakijan tulee aloittamisoikeutta käyttäessään toimittaa hyväksyttävä vakuus Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle

ennen aloituskokouksen pitämistä. Aloituskokouksessa on esitettävä selvitys siitä, että hyväksyttävä vakuus on asetettu.

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on haitta-aineselvitys täydennettävä päähallin osalta ja mikäli haitta-aineita ilmenee esitettävä rakennusvalvonnalle ja terveystarkastajalle suunnitelma haitta-aineiden käsittelytavasta

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.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Ennen rakennustöiden aloittamista rakennusvalvonnalle on esiteltävä ympäristöministeriön asetuksen kantavista rakenteista 10 § mukainen selvitys rakennuksen ja sen rakenteiden ominaispiirteistä ja kunnosta. Selvityksessä voidaan soveltaa lakia laajarunkoisten rakennusten rakenteellisen turvallisuuden arvioinnista. Lisäksi on esiteltävä selvitys rakennuksen aiempaan käyttöön mahdollisesti liittyneiden haitta-aineiden vaikutus muutostyöhön.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL §:t 117, 125 , 133 , 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Johanna Haikarainen

p. 040-634 3762

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon esteellisenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Jari Saajo jääväsi itsensä, koska hänellä on monta vuotta ollut jäsenyys hallin merkittävään toimijaan, Padel House ry:hyn, (hallintolain 28 § 1 momentti 7 kohta) ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-1522

Jakelu

Hakija

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 63, § 64, § 65, § 66, § 70, § 71

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 67

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen
- kuntien yhteisen toimielimen päätöksestä sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimusaika viranhaltijalain 37 §:ssä tarkoitettua irtisanomista koskevasta päätöksestä alkaa kuitenkin kulua vasta 40 §:n 1 momentissa säädetyn irtisanomisajan päättymisestä. Sama koskee valitusaikaa silloin, kun 37 §:ssä tarkoitetun irtisanomista koskevan päätöksen on tehnyt valtuusto tai kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitettu kuntayhtymän toimielin.

Oikaisuvaatimus on toimitettava kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. 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 oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Käyntiosoite: Siltakatu 11, Kauppakeskus Entresse, kolmas kerros
Virka-aika: ma-pe 10.00 - 15.45
Postiosoite: Espoon kirjaamo, PL 1
02070 ESPOON KAUPUNKI
Sähköposti: kirjaamo@espoo.fi
Telekopio: +358-(0)9-816 22495
Vaihe: +358-(0)9-81621

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 68

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 69

Valitusosoitus (tavallinen tiedoksianto t. todisteellinen tiedoksianto)

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. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus 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. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Todisteellisessa tiedoksiannossa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana. Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on noudettu viranomaisen osoittamalta palvelimelta, tietokannasta tai muusta tiedostosta.

Jos kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä. Jos käytetään yleistiedoksiantoa, katsotaan tiedoksisaannin tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

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:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- 2) miltä kohdin 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 pykäläiä: § 72, § 73, § 74, § 75**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 rakennusluvan 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.