

§ 88
Oikaisuvaatimus, uudisrakennuslupa 2024-1494, Riihiniityntie 53

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-60-9903-32	Riihiniityntie 53				
	LAAKSOLAHTI	02730 ESPOO				
	Pinta-ala 63185.0					
	Kaava	Asemakaava				
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	P, VP Lähivirkistysalue				
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m²				
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Paineenkorotusaseman (1) rakentaminen					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusinsinööri					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104205996R	60.0	60.0	280.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen					
	Paloluokka P3					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 28.01.2025				Puoltava	
	Naapurien kuuleminen 1 kpl		13.03.2025		.	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 8 kpl Valtakirja Kaivu- ja tuentasuunnitelma					

Katukorkeusilmoitus
Pohjatutkimuskartta ja leikkaukset
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Perustamistapalausunto
Poikkeamispäätös
Liitoskohtalausunto
Espoon kaupunkitekniikan suostumus hankkeeseen.
Lainvoimaisuustodistus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys
Muut piirustukset 1 kpl
Hulevesisuunnitelma
Naapurin huomautus 3 kpl
Hakijan vastine naapurin huomautukseen 3 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

1) LUPAINSINÖÖRIN PÄÄTÖS

Lupainsinööri Tarja Mäkinen-Jussila on 8.4.2025 § 6 myöntänyt rakennusluvan vesijohtoverkoston paineenkorotusaseman rakentamiseksi.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se sijoittuu lähivirkistysalueelle VL, jonne ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Hankkeelle on 15.9.2023 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös, jonka päätöksen ja sen ehtojen mukaisesti hanke on suunniteltu.

Kaupunkitekniikan keskukselta on saatu 19.11.2024 suostumus hankkeen sijoittamiselle.

Rakennusvalvonta on kuullut hankkeesta naapurikiinteistön omistajia (myös nyt oikaisuvaatimuksen tehnyttä henkilöä), jotka ovat huomauttaneet olettaneensa, että viereisen alueen ollessa rakennusoikeudetonta lähivirkistysaluetta sille ei tulisi rakentamaan, sekä ihmettelevänsä sitä, miksi juuri tämä lähivirkistysalue on valittu paineenkorotusaseman rakentamiseen, ja ehdottaneet rakentamista kauemmaksi rajastaan, jotta näköala puistoalueelle ei pilaantuisi. He kysyvät myös, miten kiinteistöjen korkeuserot on otettu huomioon ja millainen melutaso aiheutuu paineenkorotusaseman ollessa toiminnassa. Lisäksi he ovat havainneet alueella liito-oravia.

Hakijan antamassa vastineessa naapurikiinteistön omistajien huomautukseen todetaan mm., että paineenkorotusasema mahdollistaa alueen vesijohtoverkoston riittävän painetason ja turvaa alueen vedenjakelun. Hankkeen alkuvaiheessa paineenkorotusaseman rakennuspaikaksi katselmoitiin useita vaihtoehtoja. Lopullinen rakennuspaikka valikoitui ympäristöllisillä ja teknisillä perusteilla. Ympäristölliset perusteet: Valitulla rakennuspaikalla 14.6.2023 suunnittelijoiden, HSY:n edustajan sekä Espoon kaupungin maisema-arkkitehdin ja ympäristöasiantuntijan kesken pidetyssä maastokatselmuksessa todettiin, että maisemallisesti ja mahdollisen tulevan maankäytön kannalta (kuten asemakaavan mahdollistaman ylikulkusillan) kannalta suunniteltu sijainti on hyvä. Olevat maastomuodot

"piilottavat" aseman ja näin Sahapukinmäen virkistysalueen reunassa se jättää mahdollisimman isoa yhtenäistä aluetta muille arvoille. Paineenkorotusaseman lähiympäristöstä ei löytynyt merkkejä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta, jonka heikentäminen ja hävittäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty. Paineenkorotusasema ei näin ollen vaikuta liito-oravien esiintymiseen eikä niiden liikkumiseen alueella. Paineenkorotusaseman tulevalle sijaintipaikalta ei ole myöskään luonnonsuojelulain suojelemia luontotyyppejä. Tekniset perusteet: Paineenkorotusaseman tulee sijaita rakennettujen vesijohtojen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi vastineessa todettiin, että paineenkorotusaseman pihan korkeustaso on suunniteltu naapurikiinteistön maanpinnan korkeustasoon nähden alemmalle tasolle, mikä rajoittaa rakennuksen näkyvyyttä naapurikiinteistöön, sekä että hankkeelle on laadittu akustiikkatekninen lausunto, jossa todetaan, ettei kohde vaadi akustiikkasuunnittelua.

2) OIKAISUVAATIMUS

Naapurikiinteistön [REDACTED] omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen, jossa kertoo vastustavansa paineenkorotusaseman rakentamista naapuritontilleen, koska rakennus pimittää ja varjostaa tonttiaan huomattavasti eikä jää piiloon, toteaa rakennuksen paikkaa muutetun alkuperäisestä suunnitelmasta huomattavasti ylemmäksi rinteeseen (länteen) ja täten vielä lähemmäksi kotiaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä ehdottaa paineenkorotusaseman sijoittamista esim. Jupperinmetsän koira-aitauksen ja Riihiniityntien väliseen metsikköön, jossa se ei sijoittuisi rauhalliselle pientaloalueelle vaan sinne, missä on jo muutenkin yleisiä palveluita (bussivarikko, Alepa). Lisäksi naapurikiinteistön omistaja ihmettelee kiinteistöverollaan saatavaa betonibunkkeria naapuriin ja sitä, miksi viereisen alueen omistajilla on yleensäkin oikeus valittaa, jos sitä ei kuitenkaan huomioida millään tavalla.

Hakija esittää antamassaan vastineessa samat perustelut kuin huomautukseen antamassaan vastineessa (ks. kohta 1 Lupainsinöörin päätös) lukuun ottamatta akustiikkateknisen lausunnon mainitsemista.

3) PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Paineenkorotusasema on sijoitettu poikkeamispäätöksen 2023-813 mukaisesti likimain sen asemapiirustuksessa esitetylle sijainnille. Naapurikiinteistön omistaja ei ole valittanut poikkeamispäätöksestä. Paineenkorotusaseman sijainti lupapäätöksen asemapiirustuksessa on rajan pituussuunnassa lähempänä (arviolta n. 3 m), mutta rajasta kohtisuorassa suunnassa kauempana (n. 3,5 m) verrattuna poikkeamispäätöksen asemapiirustukseen.

Ehdotus sijoittaa paineenkorotusasema esim. Jupperinmetsän koira-aitauksen ja Riihiniityntien väliseen metsikköön ei tule kysymykseen, koska paineenkorotusaseman tulee sijaita rakennettujen vesijohtojen välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistöveron suuruus ei kuulu ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen toimivaltaan eikä vaikuta lupahakemusten käsittelyyn.

MRL 133 §:n mukaan rakennuslupahakemuksen vireille tulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. Naapurilla tarkoitetaan viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa. MRA 65 §:n mukaan kunnan rakennusvalvontaviranomaisen on antaessaan rakennuslupahakemuksesta maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 1 momentissa tarkoitetun tiedon naapureille varattava heille tietty aika huomautuksen tekemiseen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta hylkää oikaisuvaatimuksen.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on
sovittava johtojen omistajan kanssa ennen
toimenpiteisiin ryhtymistä

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä
puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja
luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja

suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyölupa

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 135 § 1 mom
MRL 171 §
MRL 133 § 1 mom
MRA 65 § 1 mom

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Mäkinen-Jussila
p. +358-98 162 6644
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.