



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

30.10.2025

Kokoustiedot

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika

30.10.2025 klo 17:00 - 20:41

Paikka

Neuvotteluhuone Loojärvi, Tekniikantie 15, 8.krs

Allekirjoitukset

Maria Saita
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Olli Lehtonen
pöytäkirjantarkastaja

Martti Paldanius
pöytäkirjantarkastaja

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 137		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 138		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 139		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 140		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	9
§ 141		Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Microsoft 3465 Finland Oy:n datakeskusta HEL16 koskevasta ympäristöluvasta ja toiminnan aloittamisluvasta ESAVI/45086/2024	11
§ 142	1	Espoon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville asettaminen (palautettu valmisteluun 5.6.2025)	14
§ 143		Jatkuvan valvonnan toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi, Pirttitie	18
§ 144		Rakentamislupa 49-2025-411, Luoteisrinne 17	22
§ 145		Rakentamislupa 49-2025-576, Juvan teollisuuskatu 23	32

§ 137

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 23.10.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 138

30.10.2025

§ 138

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Olli Lehtonen ja Martti Paldanius.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 139

30.10.2025

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.10.2025 § 139

§ 139

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) 8 § / 17.10.2025: Lvi-insinööri, 604207, vakinainen virkasuhde, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-79-25, uusi päätös

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Lvi-insinööri, 604207, vakinainen virkasuhde, Rakennustekninen palveluyksikkö, ESPOO-04-79-25, uusi päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 139

30.10.2025

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 140

30.10.2025

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.10.2025 § 140

§ 140

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvonta

Hallinto-oikeuden päätös 5234/2025, 28.8.2025

Asia: Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittamista koskeva valitus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen ja palauttaa asian Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 140

30.10.2025

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Helsingin hallinto-oikeus päätös 28.8.2025 5234-2025 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 141

30.10.2025

Asianumero 1126/11.01.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.10.2025 § 141

§ 141

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös Microsoft 3465 Finland Oy:n datakeskusta HEL16 koskevasta ympäristöluvasta ja toiminnan aloittamisluvasta ESAVI/45086/2024

Valmistelijat / lisätiedot:
Torvela Niko

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston 7.10.2025 antaman päätöksen nro 302/2025 (Dnro ESAVI/45086/2024) Microsoft 3465 Finland Oy:n datakeskusta HEL16 koskevasta ympäristöluvasta ja toiminnan aloittamisluvasta.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Microsoft 3465 Finland Oy on rakentamassa Espoon Högnäsin kylän alueella osoitteessa Hepokorvenkaari 1 kolmea datakeskusrakennusta: HEL16, HEL17 ja HEL18. Alue rakennetaan ja otetaan käyttöön vaiheittain vuosina 2026–2028. Tämä ympäristölupapäätös koskee HEL16 datakeskuksen toimintaa. Tässä rakennuksessa sijaitsevat koko datakeskusta palvelevat varavoimakoneet.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi hakemuksesta lausunnon ESAVI:lle kokouksessaan 20.3.2025 § 49, [linkki pöytäkirjaan](#) (avautuu uuteen ikkunaan).

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös

ESAVI:n 7.10.2025 antama päätös nro 203/2025 (Dnro ESAVI/45086/2024) ja sitä koskeva kuulutus ovat nähtävillä aluehallintovirastojen [verkkosivuilla](#). Kuulutusaika on 7.10.–13.11.2025.

ESAVI:n päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen 13.11.2025 mennessä.

Toiminnan aloittaminen muutoksenhausta huolimatta

Luvan saaja voi aloittaa hakemuksen mukaisen toiminnan tätä päätöstä noudattaen muutoksenhausta huolimatta (ympäristönsuojelulaki 199 §). Muutoksenhakutuomioistuin voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Luvan saajan on ennen toiminnan aloittamista asetettava 10 000 euron suuruinen vakuus.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon huomioon ottaminen ympäristölupapäätöksessä

20.3.2025 antamassaan lausunnossaan ympäristö- ja rakennuslautakunta huomautti, että hakemuksessa ympäristölle vaarattomaksi arvioitu uusiutuva polttoaine on kuitenkin maaperässä ja vesissä haitallista hiilivetyä. Lautakunta vaati, että hulevesien hallintarakenteille on laadittava kohdekortit, joista käy ilmi ainakin hallintarakenteen toiminta, huoltotoimenpiteet sekä huoltoväli. Hulevesien laskuojaan Hanabäckeniin on sijoitettava virtaamamittari. Lisäksi rakenteiden suunnittelussa ja huollossa on varmistettava niiden toimivuus myös talvella.

Lautakunta vaati, että varageneraattoreiden koekäyttö tulee sovittaa säätilanteisiin, jolloin savujen ei arvioida tai havaita laskeutuvan maanpinnalle (inversio). Varavoimakoneiden käyttö tulee rajata luvassa sähkökatkoihin, laitteiden päiväaikaan tehtäviin koekäyttöihin ja muihin poikkeustilanteisiin, jotta laitteita ei käytetä energiantuotantoon, ainakaan yöaikaan, esimerkiksi korkean sähkön hinnan vuoksi.

Lautakunnan lausunto on otettu ympäristölupapäätöksessä huomioon. Päätöksestä ei ole tarvetta valittaa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 141

30.10.2025

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 142

30.10.2025

Asianumero 3011/03.00.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.10.2025 § 142

§ 142

Espoon kaupungin rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville asettaminen (palautettu valmisteluun 5.6.2025)

Valmistelijat / lisätiedot:

Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville ajalle 5.11.-5.12.2025

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valmistelu

Kaupunginvaltuusto on 12.9.2011 hyväksynyt Espoon 1.1.2012 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen käynnistettiin syksyllä 2024. Uudistamisen keskeiset tarpeet liittyvät erityisesti 1.1.2025 voimaan tulleeseen rakentamislakiin. Valmistelutyön pohjana ovat olleet Espoon voimassa oleva rakennusjärjestys sekä verrokkikaupunkien uudistettavat rakennusjärjestykset.

Rakennusjärjestysluonnoksen on valmistellut kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen,

tilapalvelut-liikelaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan esikunnan edustajista. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo. Työryhmän kutsumat asiantuntijat ovat kokoontuneet selvittämään palvelualuekohtaisia muutostarpeita syksyn 2024 ja kevään 2025 aikana säännöllisesti järjestetyissä tapaamisissa.

Säännöspohja ja sisältö

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksessä voidaan antaa paikallisista oloista johtuvia rakentamista, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamista sekä hyvän elinympäristön toteutumista ja säilyttämistä koskevia määräyksiä, jotka eivät muuta, mitä 42 §:n 1 momentissa säädetään uuden rakennuskohteen luvanvaraisuudesta. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla kiinteistönomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden osalta:

- 1) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuskohteen rakennuspaikkaa ja muita alueita;
- 2) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen kokoa ja sen sijoittamista;
- 3) sivuasunnon rakentamista rakennuspaikalle;
- 4) 42 §:n 1 momentin mukaista rakentamislupaa edellyttävän rakennuksen sopeuttamista ympäristöön,
- 5) 42 §:n 2 momentin mukaista rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita kuin mainitun pykälän 1 momentissa mainittuja rakennuskohteita;
- 6) rakennuskohteiden paloturvallisuuteen liittyvää etäisyyttä naapurin rajasta;
- 7) rakennetun ympäristön hoitoa ja vesihuollon järjestämistä; sekä
- 8) muita 5-7 kohdassa tarkoitettuihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä olevaa määräystä ei saa soveltaa, jos yleis- tai asemakaavassa taikka Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistussa määräyksessä määrätään asiasta toisin.

Rakentamislaki 28§

Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Vireilläolosta tiedottaminen, lausunnot ja kuuleminen

Koska uudistamisprosessi aloitettiin jo Maankäyttö- ja rakennuslain aikana, on soveltuvin osin noudatettu MRL 15§, 62§ ja 65§ vaatimuksia vuorovaikutuksen osalta.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 12.9.2024 asettaa rakennusjärjestyksen uudistamista koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 18.9.-2.10.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olon aikana saatiin palautteena kolme mielipidettä.

Luonnosvaiheen nähtäville asettaminen ei ole lain velvoittama vaihe. Luonnos on kuitenkin haluttu laatia avoimen vuorovaikutuksen jatkamiseksi ja se asetetaan Ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksellä nähtäville 30 päivän ajaksi

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 05.06.2025 § 82

Päätösehdotus

Esittelijä Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville ajalle 12.6.-12.7.2025

Käsittely

Asia käsiteltiin §:n 85 jälkeen.

Jarmo Nieminen teki Antti Kalliomaan kannattamana seuraavanlaisen palautusesityksen: "Lautakunta palauttaa rakennusjärjestysluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi, jotta siihen on mahdollista tehdä lautakunnan keskustelun mukaisia muutoksia."

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Niemisen kannatettua palautusesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen palautusesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hyväksyneen Niemisen palautusesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

16/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 142

30.10.2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Rakennusjärjestysluonnos palautettiin uudelleen valmisteltavaksi, jotta siihen on mahdollista tehdä lautakunnan keskustelun mukaisia muutoksia.

Liitteet

- 1 EI JULKAISTA, RAKJ luonnos syksy 2025 Espoo (valmistelu kesken)

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, RAKJ luonnos syksy 2025_rinnakkaistekstit_MRL_RakL (valmistelu kesken)

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/41

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 143

30.10.2025

Asianumero 1908/10.03.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 30.10.2025 § 143

§ 143

Jatkuvan valvonnan toimenpidevaatimuksen saattaminen ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi, Pirttitie

Valmistelijat / lisätiedot:

Falck Sofia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei ryhdy rakentamislain 147 §:n mukaisiin toimenpiteisiin toimenpidevaatimuksen johdosta.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Perustelut

Toimenpidevaatimuksen kohde:

Kiinteistö

Omistaja

Toimenpidevaatimus:

Toimenpidevaatimuksen tekijä, naapurikiinteistön omistaja, vaatii puuttumaan kiinteistöjen väliseen raja-aitaan. Rajalle on rakennettu kivimuuri ja aita, jolle ei toimenpidevaatimuksen tekijän näkemyksen mukaan ole rakennuslupaa tai naapurin suostumusta. Muurin ja aidan

yhteiskorkeus kasvaa hänen ilmoituksensa mukaan 2,7 metriin osalla matkasta. Aitaa ei myöskään pystytä huoltamaan omalta puolelta ja se aiheuttaa ongelmia. Hän ei ole antanut aidalle suostumustaan.

Toiseksi toimenpidevaatimuksen tekijä vaatii puuttumaan kiinteistön [REDACTED] maanpinnan korkeuteen, perustellen vaatimusta sillä, että näkyvyys heikkenee Pirttitien mutkassa. Näkyvyyden heikkeneminen on hänen ilmoittamansa mukaan aiheuttanut vaaratilanteita tieliikenteelle. Rakennusluvan mukaan tontti olisi rajattu 1,2 metriä korkean muuri/aitayhdistelmän kanssa, jolloin ongelmaa ei olisi.

Kolmanneksi toimenpidevaatimuksen tekijä huomauttaa, että [REDACTED] on rakentanut korkean pinta-alaltaan laajan terassin, joka on korotettu korkealle ja muuttaa tontin yleisilmeen. Muutokselle ei ole haettu lupaa ja rakennusluvassa terassin laajennuksen paikalla on portaat alas parvekkeen alapuolella olevalta luvasta löytyvältä terassilta.

Toimenpidevaatimus perusteluineen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Kuuleminen:

Kiinteistön [REDACTED] omistajille on toimenpidevaatimuksen johdosta varattu tilaisuus tulla kuulluksi asiassa. Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat antaneet vastineen, jossa he toteavat, ettei tontilla ole luvatonta rakentamista.

Vastineessa todetaan, että [REDACTED] kiinteistön omistajilla on ollut voimassa oleva lainvoimainen rakennuslupa ja rakennusluvassa on ollut lupa rakentaa aitaa. Aita on ollut lupa rakentaa rakennetulle paikalle [REDACTED] kiinteistön puolelle. Kaikki silloiset rajanaapurit ovat rakennusluvan edellyttämän naapurikuulemisen hyväksyneet. Myös aidan ja sen rakennuspaikan.

Vastineessa todetaan, että toimenpidepyynnön tekijä on antanut virheellistä tietoa siitä, että olisi rakennettu ilman lupaa 33 m pitkä muuri ja aita olisi paikoin 270 cm korkea. Rajan pituus on n. 33 m, mutta muuria ei ole käytetty rakennetun aidan alla osana koko 33 m rajan pituudella. Matalaa muuria aidan alla on käytetty ainoastaan maata tuettaessa.

Vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Asian tutkinta:

Kiinteistön tilannetta on tarkistettu toimenpidevaatimuksen tekijän pyynnöstä jo aiempina vuosina rakennusvalvonnan teknisen yksikön ja jatkuvan valvonnan toimesta. Toimenpidepyynnön tekijä on valittanut

asiasta myöhemmin myös oikeuskanslerinvirastolle ja vaatii asiasta valituskelpoista ratkaisua.

Jatkuvan valvonnan tarkastaja on käynyt kiinteistöllä tarkastuskäynnillä 9.10.2025 ja tarkistanut toimenpidevaatimuksessa esitetyt asiat, ottanut kiinteistön tilanteesta oheismateriaalista ilmenevät kuvat, sekä mitannut raja-aidan korkeuden. Aita oli mittausten perusteella n. 160 cm korkea kaikista kolmesta mitatusta kohdasta ja se sijaitsee rakennusluvan asemapiirustukseen merkityllä paikalla kiinteistöjen rajalla. Tukimuuri ei myöskään korota aita vaan on kiinteistön [REDACTED] maanpinnan korkeudella. Maanpinnan korkeusasema ei heikennä näkyvyyttä risteyksessä. Rakennettu terassi ei myöskään ole rakentamislain mukaan luvanvarainen. Kiinteistöllä ei ole ilmennyt sellaista rakentamista, jolta puuttuisi tarvittava rakentamislupa, eikä myöskään mitään sellaista, johon ympäristö- ja rakennuslautakunta voisi rakentamislain 147 §:n peusteella puuttua.

Johtopäätös:

Kiinteistöjen välisen raja-aidan osalta todetaan, että toteutettu aita sijaitsee rakennusluvan liitteenä olevasta asemapiirustuksesta ilmenevällä paikalla ja se on korkeudeltaan luvan mukaisesti n. 1,60 metriä. Jatkuvan valvonnan tarkastaja on käynyt paikan päällä mittaamassa aidan korkeuden. Tulee huomioida, että Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaisesti aidan korkeus mitataan keskikorkeutena ja korkeus on luonnollisesti maaston muodoista johtuen paikoitellen jonkin verran enemmän tai vähemmän kuin keskikorkeus. Huomattavaa poikkeamista luvitetusta ei ole paikallakäynnillä havaittu. Aita on rakennusluvan mukainen ja rakennusluvalle on aikoinaan saatu naapurikiinteistön silloisen omistajan hyväksyntä. Toimenpidevaatimuksen tekijä ei omistanut kiinteistöä vielä kyseisenä aikana.

Maanpinnan korkeusaseman ei ole todettu vaarantavan liikennettä. Hakija ei ole toteuttanut alun perin suunniteltua aita kiinteistön ja tien väliselle rajalle. Nykyinen toteutus häiritsee näkyvyyttä vähemmän kuin alkuperäinen suunnitelma.

Kiinteistölle rakennettu terassi ei ole luvanvarainen rakentamislain 42 §:n mukaisesti.

Edellä mainitun vuoksi rakennusvalvontaviranomainen ei ryhdy asiassa jatkotoimenpiteisiin.

Sovellettavat oikeusohjeet:

Perusteluissa mainittujen lisäksi

Rakentamislain 147 §:n 1 momentin mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjässä oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Hallintolaki 34 §

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- SALAINEN, Toimenpidepyyntö (JulkL (621/1999) 24.7 §)
- EI JULKAISTA, Vastineen saatekirje (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Vastine 10.9.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, rakennuslupa (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lupapäätöksen liite, muut pääpiirrustukset, aita (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Lupapäätöksen liite, asemapiirustus (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, lupapäätöksen liite, naapureiden kuulemiset (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Valokuvat
- EI JULKAISTA, 21.10.2025 saapunut lisäselvitys kiinteistön omistajalta (sisältää henkilötietoja)
- SALAINEN, Lisäselvityksen liite (JulkL (621/1999) 24.7 §)

Tiedoksi

Asianosaiset

4018/10.03.00/2025

§ 144

Rakentamislupa 49-2025-411, Luoteisrinne 17

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-31-25-5

Luoteisrinne 17

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 1941.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle
tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja, XXIII, e
= 6,59Kaavanmukainen
rakennusoikeus12800.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Finnoontähti c/o JM Suomi Oy
Hevosenkentä 3
02600 ESPOO**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

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

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 16.12.2024

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 16.06.2025

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 4
kpl 21.10.2025

Mahdollistava

Länsimetro Espoo 06.10.2025

Ehdollinen

Metron rataisännöinti 09.10.2025

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Hankekuvaus
Poikkeamispäätös
Rasitesopimukset
HSY:n liitoskohtalausunnot
Kerrosalakaavio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Palotekniset suunnitelmat
Ulkovaipan ääneneristys selvitys
Meluselvitys
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitykset
Väestönsuojapiirustus
Yhteistilaselvitys
Pihasuunnitelma
Sopimus autopaikkojen sijoittamisesta
Selvitys autopaikoista
Lentoestelupa
Sijoituslupa
Jäteilmasimulointi
Tuulisuusselvitys ja rakennetekniset tuulikuormat
Ilmastaselvitys, vähähiilisuuden arviointi
Valokuvakooste ympäristöstä
Länsimetron lausunto
Ennakkoneuvottelumuistio
Muistio esteettömyysasiantuntijan kanssa käydystä neuvottelusta
Arvio salamasuojauksen tarpeesta
Paarikuljetuksen tilantarve
Rakennuttajan työturvallisuusasiakirja
Rakennesuunnitelmien ulkopuolinen tarkastus
LVI-suunnittelun perusteet

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sammutusjärjestelmän suunnitteluperiaatteet
Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 24-kerroksisen asuinkerrostalon ja yksikerroksisen talousrakennuksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-2, jolle tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tontilta on osoitettu rakennusala enintään 23-kerroksiselle asuinkerrostalolle, minkä lisäksi asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Polkupyörä- ja jätekatokset ja -varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä katualueen että sisäpihan suuntiin. Tontin lounaiskulmasta on osoitettu ohjeellinen ala puin ja pensain istutettavalle tontinosalle sekä sijainnit rakennusten välisille porttirakenteille. 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. 12-kerroksisten ja sitä korkeampien rakennusten tulee olla massoitteeltaan hoikkia ja rakennusten vertikaalia ilmettä tulee korostaa eri tavoin. Katutasen kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa katoksilla, tehomateriaaleilla ja väreillä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin sekä tuulisuuden, tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

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

Kaupunkisuunnittelukeskus on myöntänyt 24.11.2023 hakemuksen korttelin 31025 tonteille sekä viereisten korttelien tonteille 31-24-2 ja 31-20-6 yhteisen poikkeamispäätöksen 2023-81. Poikkeamispäätös on myönnetty vähimmäisautopaikkamääräyksestä ja liikuntaesteisten autopaikkojen sijoittamisesta annetusta määräyksestä poikkeamiseen seuraavin ehdoin:

1. Pysäköintilaitokseen on toteutettava vähintään 100 nimeämätöntä autopaikkaa. Nimeämättömien autopaikkojen osalta autopaikkoja

voidaan toteuttaa enintään 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän.
2. Pysäköintioikeuksia on osoitettava määrä, joka vastaa asemakaavan mukaista autopaikkamäärää (lieventämätön määrä).
3. Pysäköintilaitoksen autopaikkoja saa käyttää ainoastaan kortteleiden 31020, 31024 ja 31025 kaavanmukaiseen käyttötarkoitukseen.

RAKENNUSHANKE

Finnoonsilta-kadun ja Suomenlahdentien risteykseen, korttelin kulmaan, rakennetaan 24-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksen maantasokerrokseen sijoitetaan liiketila, joka avautuu katualueen suuntaan. Asukkaiden yhteistilat, kuten kerhohuone, pesula, kuivaushuone ja talosaunat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, yhteiset ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälikäsitteet ensimmäiseen kerrokseen sekä erilliseen piharakennukseen ja irtaimistovarastot kellariin sekä osittain ensimmäiseen kerrokseen. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat sisäpihalla pääosin naapuritonttien 31-25-1 ja 31-25-3 puolella. Asemakaavan monikulmainen rakennusala tarjoaa veistoksellisen lähtökohdan rakennuksen massoittelemalle ja julkisivu on suunniteltu aiheiltaan maltillisena. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin vihertävän sävyistä, kuultovärjättyä graafista sekä sileää betonia. Elementtien pystysaumot on häivytetty ikkunoiden välisen graafisen kuvioinnin avulla. Ikkunakenttien värit vaaleenevat ylempien kerrosten suuntaan muodostaen julkisivulle suurimittakaavaisen aaltokuvion, joka kiertyy koko rakennuksen ympäri. Rakennuksen jalustana on kolmessa alimmassa kerroksessa vaaleanharmaa tiilimuuraus, jonka pystymuurauspalkit kiertyvät koko rakennuksen ympäri luoden pihan puolen sisäänkäynnille vaaditut katokset ja sitoen ulkopuoliset pyörävarastot rakennukseen. Rakennuksen huippua on kevennetty valkoisella värillä ja kolmen ylimmän kerroksen korkuisilla ikkunakentillä muodostuvilla pystyaiheilla. Vinot räystäslinjat mukailevat rakennuksen kulmista muotoa ja pehmentävät huipun ilmettä korttelisuunnitelman ja lähialueelle jo toteutettujen rakennusten hengessä. Sisäänvedettyjä sisäänkäyntejä on korostettu tehostevärein, valaistuksin sekä muuratuin, ulostyöntyvin tiilikoristein. Kaikissa kahden huoneen ja sitä isommissa asunnoissa on viherhuone. Erillisen piharakennuksen julkisivumateriaalina on tiili ja vesikatteenä kaavan mukaisesti viherkatto.

Hanke on pientasuntovaltainen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 232 ja niiden keskipinta-ala on 48 m².

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusalueelle osoitettu rakennusoikeus on 12 800 m². 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 1 920 m², 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 17 900 m² ja kerrosala 17 174 kem². Kokonaisalasta 12 800 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 943 kem² (7 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 965 kem² on viherhuoneiden osuutta, 1 500 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osuutta, 966 kem² on RakL 9 § 2 momentin sallimaa ylitystä ja 726 m² on kellarin osuutta.

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 syväkeräysastioihin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeusta.

Rakennuksen koillisjulkisivuilla sisäänkäyntikatokset ylittävät rakennusalueen rajoja. Kiilautuva ylitys on enimmillään pohjoissivulla 2 m ja koillisjulkisivulla 0,85 m yli rakennusjärjestyksen salliman 1,2 m ylityksen. Hakijan perusteluina ylityksille ja sisäänkäyntikatosten muodoille ovat rakennuksen rungon muotoa luontevasti mukailevat linjaukset, jotka yhdistyvät pihavarastoihin, jotka kaava sallii sijoittaa rakennusalueen rajoista riippumatta. Katoksilla saadaan riittävästi suojaa rakennuksen ja varastojen sisäänkäynneille korkean rakennuksen vierustan tuuliolosuhteet huomioiden. Lisäksi rakennuksen luoteissivun seinä ylittää rakennusalueen rajan kiilautuvasti maksimissaan 0,4 m rakennusrungon ja huoneistojen toiminnallisen mitoituksen vuoksi.

Perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten 1 ap / 180 kem². Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on yhteensä 117 autopaikkaa, joista yksi on tarkoitettu liiketilaa varten. Poikkeamispäätöksen mahdollistaman 10 % vähennyksen jälkeen autopaikkoja toteutetaan yhteensä 106. Pysäköintioikeuksia osoitetaan kuitenkin lieventämätön määrä, eli 117. Autopaikoista 100 sijoitetaan pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 31026 pysäköintilaitokseen nimeämättöminä ja 6 liikuntaesteisille tarkoitettua autopaikkaa korttelin piha-alueelle. Autopaikkajärjestelyt ovat poikkeamispäätöksen ehtojen mukaiset.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten 1 pp / 50 kem². Hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 464 polkupyöräpaikkaa asuntoja varten ja 3 paikkaa liiketilaa varten ja ne on kaikki sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan kaksi S-1-luokan

väestönsuojaa yhteensä 342 hengelle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu palotekninen suunnitelma. Rakennus varustetaan mm. automaattisella sammutuslaitteistolla, kiinteällä sammutusvesiputkella ja palomieshissillä. Asuinkerroksista on järjestetty yksi palolta suojattu ja yksi palolta ja savulta suojattu uloskäytävä porrashuoneiden kautta. Palotekniseen suunnitelmaan on saatu pelastuslaitoksen kuittaus.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ääneneristävyys selvitys. Selvityksissä on esitetty mm. asuin- ja viherhuoneiden seinä- ja ikkunarakenteisiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen pääasiassa naapuritonttien 31-25-1 ja 31-25-3 puolelle. Meluselvityksen mukaan suunniteltujen asuinrakennusten piha-alueiden melutasot ovat päiväaikana ohjearvojen mukaisella tasolla.

Asemakaavan mukaan rakennuksessa tulee olla ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynteihin ja rakennukseen liittyvien ulko-oleskelualueiden yhteydessä sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Hankkeesta on laadittu tuulisuus selvitys. Selvityksen mukaan kohderakennuksen ulko-ovien ja kattoterassin suojausta voidaan pitää onnistuneena ja riittävänä. Lisäksi mm. puoliläpäisevät pitsimuuratut rakennusten väliset porttiaiheet suojaavat piha- aluetta tuulelta.

Hankkeen ympäristöstä on tehty maaperän haitta-ainetutkimus. Perustamistapalausunnossa todetaan, että tehdyn tutkimuksen perusteella hakemuksen tontilla ei ole tarvetta haitta-aineiden osalta erityis- tai jatkotoimenpiteisiin. Raportin perusteella tontti on pilaantumaton. Kaivutöissä tulee tarkkailla maa-ainesta aistinvaraisesti ja konsultoida epäilyksen herätessä asiantuntijaa.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan viereisten tonttien 31-25-1 ja 31-25-3 kanssa yhteisen viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakoneuvottelu ja suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomioiden mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnon mukaan rakennuspaikka sijaitsee kokonaisuudessaan maanalaisen asemakaavan 940100 alueella ja lähellä metron Finnoon asemaan liittyvää huoltotunnelia sekä HSY:n omistamia maanalaisia tiloja. Lähin etäisyys metron Finnoon huoltotunneliin on 35 metriä, Finnoon metroaseman pohjoiseen sisäänkäyntiin 150 m ja itse metroasemaan 260 m. Lausunnossa on annettu ehtoja erityisesti louhintatöiden suorittamiseen, katselmuksiin ja tärinänseurantaan liittyen. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen tulee huomioida.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin viiden tontin välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. kulku- ja pelastustie-, jätteiden syväkeräyspisteen, piha-, leikki- ja oleskelualueiden, hulevesien, polkupyörien piharakennusten, liikuntaesteisten autopaikkojen, johtojen, putkien ja kaapelien sekä porttiaiheiden rakentamisen järjestelyistä. Lisäksi hakijatontin ja naapuritonttien 31-25-1 ja 31-25-3 välille on perustettu rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä talousrakennuksen osalta. Talousrakennus sijoittuu lähes kiinni tonttien välisiä rajoja ja rakennukseen on toteutettu palo-osastointi oman tontin puolella. Päättös kiinteistöjen yhteisjärjestelystä ja päätösote rakennusrasitteen perustamisesta ovat luvan liitteinä.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Hankkeesta on tiedotettu naapureille rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

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 RakL 122 § 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.

Hankkeessa tulee noudattaa Länsimetron vaatimuksia mm. louhintasuunnitelmien esittämiseen, tärinämittarien asentamiseen ja huoltotunnelin katselmointeihin liittyen. Lisäksi räjähdysajankohdista ja käytännönjärjestelyistä tulee sopia ennakoon Kaupunkiliikenne Oy:n metrosännöinnin kanssa.

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 työmaavesiohjetta.

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

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

Maankaivutöiden aikana maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, jätejakeita tai maaperässä jätettyitä, tulee olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, sauma- ja väriysohjeita ne mallit, joita hän esittää toteutettaviksi. Lisäksi ennen muuraustyöhön ryhtymistä on työmaalla tehtävä 2-3 kpl riittävän suurta muurausmallia, jotka pääsuunnittelija on hyväksynyt esitettäväksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementti- ja muurausmallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna 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.

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**

RakL 29 §, 42 §, 44 §, 59 §, 63 §

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 049-2025-411

Jakelu

Asunto Oy Espoon Finnoontähti

3983/10.03.00/2025

§ 145

Rakentamislupa 49-2025-576, Juvan teollisuuskatu 23

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-81-9-1

NIIPPERI

Pinta-ala 48583.0

Kaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusKaavanmukainen
rakennusoikeusValmiiden rakennusten
kerrosala

Juvan teollisuuskatu 23

02920 ESPOO

Asemakaava

TLV Teollisuus-, toimisto- ja
varastorakennusten korttelialue, e = 0,4019433.0 k-m²18601.0 k-m²**Hakija**

Logicor Oy

Eteläesplanadi 8

00130 HELSINKI

ToimenpideLogistiikkarakennus (1), kahden lämpimän varaston (9645, 9656) ja
neljän teollisuusrakennuksen (969A, 970B, 971C, 972D) purkaminen, 30
maalämpökaivoa, aita

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1**Rakenteellinen
paloturvallisuus****Lausunnot**Naapurien kuuleminen
7 kpl

25.09.2025

Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo

12.09.2025

Puoltava

Ympäristönsuojelun
palvelualue

01.10.2025

Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö 25.08.2025

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 8 kpl
Valtakirja
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -lomake
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Palotekninen suunnitelma
Purkujätämääräarvio
Värilliset julkisivut
Kortteli- ja katujulkisivut
Pihasuunnitelma
Havainnekuvat
Valokuvia
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Palomuurielementti
AHA-kartoitus
PIMA-tutkimus
Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl
Rakennetyypit
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennushankeilmoitus RH1
Suostumus yleiseen alueen käyttöön

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa logistiikkarakennuksen (104237891L) rakentamiseen, tontin aitaamiseen, neljän olemassa olevan teollisuusrakennuksen (969A, 970B, 971C, 972D) ja kahden lämpimän varastorakennuksen (9645, 9656) purkamiseen, 28 maalämpökaivon ja kahden varakaivon poraamiseen.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee rakennuslain aikaisella teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueella (TLV). Kortteliin saa sijoittaa omaan toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuintiloja ei esitetä rakennettavaksi.

Asemakaavassa ei ole rakennuksen korkeuteen tai kerroslukuun liittyvää määräystä. Asemakaava mahdollistaa kolmikerroksisen rakennuksen rakentamisen ja määrittää tontin kadunpuoleiselle rajalle 9 metriä ja etelärajan puoleiselle tontinrajalle noin 5,50 metriä leveän istutettavan ja huolitellussa kunnossa pidettävän alueen osan.

RAKENNUSHANKE

Tontti sijaitsee Juvan teollisuuskadun varrella, Kehä III:n läheisyydessä. Purettavassa päärakennuksessa on teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Tontilta puretaan lisäksi piha-alueen kaikki muut teollisuus- ja varastorakennukset. Tilalle rakennetaan pääosin yksikerroksinen varastorakennus, joka koostuu isosta varastohallista ja kadunpuolella neljästä kolmekerroksisesta toimisto-, sosiaali- ja teknisistä tiloista. Kantavat pilarit ja palkit ovat teräsbetonista, julkisivut tehdään pääosin vaaleanharmaista metallipintaisista elementeistä kadunpuoleisella ja päätyjulkisivuilla sekä tummanharmaista elementeistä puiston puoleisella julkisivulla. Julkisivun eriväriset elementit erotetaan toisistaan vihreällä korosteviivalla. Rakennuksen sisäänkäyntien kohdalla oleva julkisivu varustetaan korkeilla ikkunaelementeillä. Rakennuksessa on loiva bitumihuopakate, joka ympäröidään matalalla kauluksella. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Tontilla on kaksi olemassa olevaa ajoliittymää. Olemassa olevien aitojen tilalle rakennetaan kadunpuoleiselle rajalle kaksi metriä korkea tummanharmaa teräsrakenteinen verkkoaita ja muille rajoille kaksi metriä korkea alumiinirakenteinen panssariverkkoaita. Jätteet kerätään lastausalueilla oleviin jätepuristimiin ja -keräysastioihin.

Maalämpökaivot (28 kpl) porataan yli kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta ja yli 7,50 metrin etäisyydelle yleisten alueiden rajoista. Lisäksi tehdään varaus kahdelle maalämpökaivolle.

Hulevesiä viivytetään istutusalueilla sijaitsevista viivytyksaltaissa ennen vesien johtamista alueen avo-ojiin.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,40 on 19433 kem². Rakennuksen kokonais- ja kerrosala on 19983 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 19433 kem². RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä ulkoseinien osalta on 112 kem² ja teknisten tilojen osalta 438 kem² eli yhteensä 550 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta, rakennusjärjestyksestä ja/tai asetuksista seuraavasti:

Poikkeukset asemakaavasta: Hakija hakee poikkeamista sijoittaa eteläpäädyn edessä oleva pysäköintialueen ajoreitti vähäisessä määrin kaavassa istutettavaksi määritellylle tontin osalle (0,6 m). Poikkeusta perustellaan lastausliikenteen järjestämisellä monimuotoisella tontilla sekä riittävän autopaikkamäärän mahdollistamisella. Istutettava alueen osa kompensoidaan kadunpuoleisen istutusalueen laajentamisella. Hakijan antamien tietojen mukaan alue on nykyäänkin asfaltoitu ja hakija kompensoi istutettavan alueen Juvanmalmin puiston puolella lisäämällä istutuksia rakennusalueella Juvan teollisuuskadun varrella. Asfaltoidun piha-alueen pinta-ala pienenee hankkeen jälkeen. Hakija hakee poikkeamista rakennusoikeuden ylityksestä yli 250 mm paksun ulkoseinäarakenteen ja teknisten tilojen osalta 550 kem² (2,8 %). Poikkeusta perustellaan rakennuksen optimaalisella elementti- ja pilarijaolla, joka on sovitettu myös hylly-layoutiin. Lisäksi tavoitellaan rakennusoikeuden täysimääräistä käyttöä, joka on vuonna 1969 rakennuspaikan vahvistetussa asemakaavassa pienempi kuin uusimmilla kaava-alueilla ympäröivien teollisuustonttien osalta. Tilat ovat toimisto-osien parvilla sijaitsevia rakennusta palvelevia teknisiä tiloja. Nykylainsäädännön mukaan tilat voidaan vähentää kerrosalasta.

Poikkeukset asetuksesta: Hakija hakee poikkeamista kerrosten välisen hissien toteuttamisesta. Poikkeusta perustellaan rakennuksen toteutetulla esteettömyydellä ensimmäisen kerroksen osalta, josta löytyy tarpeelliset toimintatilat, wc-, pesu-, tauko- ja toimistotiloja. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty TOPTEN 117 e 01 tulkintakortin (tuotanto- ja varastorakennus) mukaiset hissivaraukset 2. kerroksen tiloihin ja parven koko on enintään 15 % päätilan huoneistoalasta ja pinta-alaltaan enintään 200 m².

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 autopaikka 1,5 työntekijää kohti. Työntekijämäärä on 60 henkilöä ja autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 40 ap. Autopaikkoja toteutetaan 60 ap ja ne sijoittuvat piha-alueelle sisäänkäyntien läheisyyteen. Autopaikoista 2 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 8 ap ja latauspistevalmius toteutetaan 50 % autopaikkaan.

Tontilla on kaksi tonttiliittymää, joihin ei kohdistu muutoksia.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 40 kpl ja ne sijoitetaan pyöräkatoksiin.

Rakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on 58,0 m² varsinaista suojatilaa 77 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalityötiloina. Suojan pinta-ala mitoitetaan Valtioneuvoston asetus

väestönsuojista 2 §:n mukaisesti henkilömäärän mukaan, koska rakennuksessa on pääosin varastotiloja.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakennuksen akustiikkasuunnittelun perusteista, jonka mukaan rakennus ei sijaitse tie- tai lentoliikennealueella.

Paloteknisen suunnitelman mukaan rakennus varustetaan hätäkeskukseen liitettävällä automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä. Rakennusten paloturvallisuusasetuksen 15 §:n (taulukon 5) mukaan voidaan sen seurauksena suurentaa rakennuksen palo-osastokokoa. Rakennuksen toimistotilojen painovoimainen savunpoisto on järjestetty manuaalisesti aukaistavien yläikkuna- ja savunpoistoluukkujen kautta. Korkeissa varastotiloissa on koneellinen savunpoisto.

Rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ympäristösuojelu on lausunut hankkeesta.

Hakemuksen liitteeksi toimitetussa johtoselvityksessä huomautetaan maakaasu- ja vesihuollon johdoista. Lisäksi tontilla on muita maanalaisia johtoja, ja purku- sekä rakennustyön suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanalaisten johtojen ja putkien varoalueet. Purku- ja rakennustyön suunnittelussa tulee noudattaa maanalaisten johtojen omistajien sekä johtoselvityksen ohjeita.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevesien käsittely ei muutu ja hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi avo-ojiin Espoon kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella. Hulevesien imeyttämistä tehostetaan suurentamalla kadunpuoleisia viheralueita sekä istuttamalla puita ja pensaita.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja lisäksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys ja täydennetty tarvittavilta osin kyseistä toimintamallia huomioiden hankkeen erityispiirteet.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta julkisivun väritykseen sekä vihersuunnitteluun ja hulevesien hallinnan kehittämiseen liittyvin ehdoin. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä esittelypalaverissa ja suunnitelmat on päivitetty palaverissa sovituilla tarkennuksilla.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta ja toteaa, että rakentamislupahakemuksen liitteenä oleva ympäristötekni-

tutkimusraportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY-keskus) ja pyydettyä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä. Mikäli ELY-keskus toteaa, että maaperä on pilaantumaton, tulee noudattaa ympäristökeskuksen antamia ohjeita tontilla kaivettujen ja poistettavien maa-aineisten osalta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun teollisuusrakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole purkamiseen huomauttamista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 44 §:n mukaiset rakentamisluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

TIEDOKSI:

Uudenmaan ELY-keskus

OHEISMATERIAALI:

Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Maanalaisten johtojen sijainnit ja varoalueet tontilla tulee ottaa huomioon purku- ja rakennustyön suunnittelussa.

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

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

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

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.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

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

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Kun rakennukset on purettu, tulee hankkeeseen ryhtyvän ennen loppukatselmuksen tilaamista tehdä rakennusten poistamiseksi karttajärjestelmästä ilmoitus kaupunkimittaukseen (ilmoitettava kohteen osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 ma-pe klo 8.00-15.45.

Rakennuksen purkamisen jälkeen tulee Espoon ympäristönsuojelulle ja rakennusvalvontaan toimittaa maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä mahdollinen maaperän puhdistussuunnitelma. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väriysvaihtoehdoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja

mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a §:n mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Hulevesien pois johtamisesta on esitetty lupa-asiakirjoissa alustava suunnitelma, jota on tarkennettava rakennustyön aikana.

Alueen katujen rakentaminen on kesken. Kiinteistön tulee liittyä hulevesiverkkoon, kun se rakennetaan alueelle. Asia tulee huomioida suunnitelmissa.

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.

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi

p. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 2025-576

Jakelu

Logicor Oy

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, kirjaamo

