



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

11.12.2025

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 11.12.2025 klo 17:01 - 20.11

Paikka Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Läsnä	Saita Maria	puheenjohtaja	
	Ampuja Ari	jäsen	
	Lehto Antti	jäsen	
	Lehtonen Olli	jäsen	
	Malkamäki Marianna	jäsen	
	Miettinen Anja	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Paldanius Martti	jäsen	
	Rummukainen Mari	jäsen	
	Pajunen Heidi	varajäsen	
	Yli-Pelkonen Sofia	jäsen	
	Caesar Aatos	nuorisovaltuuston edustaja	
	Vehmanen Emma- Stina	kaupunginhallituksen edustaja	
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18:40, §:n 166 jälkeen
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 17:32, §:n 162 jälkeen
	Jokilehto Jesper	rakennuslupapäällikkö	
	Soini Mira	viranhaltija	poistui klo 18:40, §:n 166 jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18:40, §:n 166 jälkeen
	Vähä-Jaakkola Kati	luontotalon johtaja	
	Koskimaa Emma	sihteeri	
	Jaakkola Sara	juristi	

Allekirjoitukset

Maria Saita
puheenjohtaja

Emma Koskimaa
sihteeri

Mari Rummukainen
pöytäkirjantarkastaja

Marianna Malkamäki
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 17.12.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 159		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 160		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 161		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	7
§ 162	1	Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma 2025-2028, päivitys vuodelle 2026	10
§ 163	2 - 6	Espoon kaupungin neljän uuden luonnonsuojelualueen perustaminen 2025 (Kh-asia)	14
§ 164		Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös HSY:lle vaarallisen jätteen kaatopaikan ympäristöluvan muuttamisesta ja toiminnan aloittamisluvasta, Kirkkonummi, ESAVI/24404/2025	26
§ 165		Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2024–2028 toimenpiteiden toteutumisen seuranta	30
§ 166	7, 8	Villa Elfvikin järjestämät luontoretket 2025	34
§ 167	9, 10	Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (RakL) Taksan tarkistaminen 1.1.2026 alkaen (kh asia)	37
§ 168		Rakentamislupa 49-2025-771, Anna Sahlsténin katu 16	40
§ 169	11	Rakentamislupa 49-2025-815, Siltakatu 10	47

§ 159

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 4.12.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 160

11.12.2025

§ 160

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Mari Rummukainen ja Marianna Malkamäki.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 161

11.12.2025

Asianumero 5143/00.02.01/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.12.2025 § 161

§ 161

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

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2683/2025, 20.11.2025

Asia: Täytäntöönpanon kieltämistä koskeva hakemus rakennusvalvonta-asiassa

Ratkaisu: Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen täytäntöönpano kielletään, kunnes korkein hallinto-oikeus on ratkaissut valituslupahakemuksen tai asiassa toisin määrätään.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 7704/2025, 28.11.2025

Asia: Rakennusrasitetta koskeva valitus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Valtuuston hyväksymät toivomukset

Valtuuston 20.10.2025 kokouksessa hyväksytyt toivomukset:

[§ 140 Valtuustokysymys toimenpiteistä rottien torjunnan tehostamiseksi Espoossa, 20.10.2025](#) yhteydessä hyväksyttiin seuraavat toivomukset:

Valtuusto toivoo, että Espoossa keskitytään rottaongelmien ratkaisussa ennaltaehkäiseviin toimiin.

Valtuusto toivoo, että rottaongelmien ratkaisemisessa pyritään eläin- ja ympäristöystävällisiin ratkaisuihin.

Valtuusto toivoo, että Espoon kaupunki kokoaa yhtenäiset ohjeet rottien ennaltaehkäisyn ja jätehuollon merkityksestä ja tiedottaa ohjeista ja toimintatavoista kaupungin asukkaita ja muita toimijoita.

[§ 141 Valtuustoaloite Espoosta edelläkävijänä henkilöstöasioissa](#) yhteydessä hyväksyttiin seuraavat toivomukset:

Valtuusto toivoo, että Espoo työnantajana huomioi ajankohtaiset tutkimukset, kuten Työterveyslaitoksen tutkimuksen "Hyvinvointi ja yhteisöllisyys monipaikkatyön ytimessä". Joustavat käytännöt tukevat työntekijöiden hyvinvointia.

Valtuuston 15.9.2025 kokouksessa hyväksytyt toivomukset:

[§ 117 Valtuustoaloite luontokasvatuksen lisäämisestä ja/tai luontopainotteisten päiväkotien perustamisesta Espooseen \(Pöydälle 18.8.2025\)](#) yhteydessä hyväksyttiin seuraavat toivomukset:

Valtuusto toivoo, että päiväkotien eriytymisen ehkäisemisessä hyödynnetään tarvittaessa luontoryhmien kaltaisten teemaryhmien perustamista.

Valtuusto toivoo, että päiväkotien pihasuunnittelussa huomioidaan mahdollisuuksien mukaan luonnon hyvinvointivaikutukset.

[§ 118 Valtuustoaloite häiriö- ja kriisitilanteisiin varautumisen edistämisestä](#) yhteydessä hyväksyttiin seuraavat toivomukset:

Valtuusto toivoo, että Espoon kaupunki tekee tiivistä yhteistyötä häiriö- ja kriisitilanteisiin varautumisessa yhdessä hyvinvointialueen kanssa.

[§ 124 Valtuustoaloite mikrometsien edistämiseksi](#) Espoossa yhteydessä hyväksyttiin seuraavat toivomukset:

Valtuusto toivoo mikrometsien istuttamisen etenevän mahdollisimman pian selvitysvaiheesta pilotointivaiheeseen.

[§ 126 Valtuustoaloite latvuspeittävyiden mittarin käyttöönottamiseksi kaupunginosatasolla](#) yhteydessä hyväksyttiin seuraavat toivomukset:

Valtuusto toivoo, että Espoo pohtii latvuspeittävyiden integrointia viherkertoimeen myöhemmin tulevaisuudessa, kun viherkertoimen käytöstä saadaan lisää kokemuksia.

Valtuusto toivoo, että Espoo huomioi kaavoituksessa puustonäkymän jostain asunnon ikkunasta 3-30-300 -periaatteen mukaisesti siten, että pyritäisiin siihen, että jokaisen kodin jostain ikkunasta näkyisi vähintään kolme puuta.

Valtuuston 9.6.2025 kokouksessa hyväksytyt toivomukset:

[§ 87 Valtuustokysymys valtuustotalon purkamisesta](#) yhteydessä hyväksyttiin seuraavat toivomukset:

Valtuusto toivoo, että valtuustotalon suojeluarvo tutkitaan.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Korkeimman hallinto-oikeuden välipäätös 20.11.2025, 2683_2025, (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 28.11.2025 7704_2025 (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Asianumero 4445/11.00.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.12.2025 § 162

§ 162

Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma 2025-2028, päivitys vuodelle 2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Nevas Mari
Gartman Nelli
Savolainen Tuula
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2025-2028 päivityksen vuodelle 2026.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Ympäristöterveydenhuoltoa koskeva lainsäädäntö edellyttää kuntia laatimaan ja hyväksymään säännöllistä valvontaa koskevan ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelman siten, että valvonta on ennakoivaa, riskinarviointiin perustuvaa, tasapuolista ja suunnitelmallista. Ympäristöterveydenhuollon valvontasuunnitelmien laatimisesta säädetään elintarvikelain (297/2021) 39 §:ssä, terveydensuojelulain (763/1994) 6 §:ssä, eläinlääkintähuoltolain (765/2009) 8 §:ssä ja tupakkalain (549/2016) 84 §:ssä.

Valvontasuunnitelma pohjautuu ympäristöterveydenhuollon yhteiseen valtakunnalliseen valvontaohjelmaan 2025-2028 ja se sisältää vuotta 2026

koskevat elintarvikelain, terveydensuojelulain, tupakka- ja lääkelain sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin valvontasuunnitelmat.

Valtakunnallisen, ympäristöterveydenhuollon yhteisen valvontaohjelmakauden 2025–2028 teemana on vaikuttava valvonta ja ydintehtävät. Teemaa edistetään toteuttamalla seuraavia tavoitteita: tietoperusteinen valvonta, osaaminen ja varautuminen. Vuonna 2026 pyritään edelleen VATI- kohdetietojärjestelmän parempaan hyödyntämiseen valvonnan vaikuttavuuden tehostamisessa. Valvontatyön osana jatketaan panostamista ohjaukseen, tiedottamiseen ja neuvontaan, joita myös asiakastytyväisyyskyselyjen perusteella valvontayksiköltä odotetaan. Varautumisen osalta varmistetaan tehokas tiedonkulku ja yhteiset toimintamallit yhteistyökuntien ja olennaisten sidosryhmien kanssa häiriötilanteissa. Hallinnollisten pakkokeinomenettelyjen käytön kehittäminen on yksikössämme myös edelleen strategisena painopistealueena. Eläinlääkintähuollon osalta valtakunnallisena painopistealueena on eläinlääkintähuoltolain muutosten vieminen käytäntöön ja yksikön omana, paikallisena painopistealueena ovat suunnitelmalliset eläinten hyvinvoinnin tarkastukset, kohdentuen vuonna 2026 hevostalleihin. Panostamme valvontayksikössämme jatkossakin työhyvinvointiin sekä esihenkilötyön kehittämiseen.

Ympäristöterveydenhuollon tehtäväkenttää koskeva lainsäädäntö on ollut ja on edelleen voimakkaassa muutoksessa. Terveydensuojelulain kokonaisuudistus on käynnistynyt 2024, ja uuden lainsäädännön on suunniteltu tulevan voimaan vuonna 2027. Näin ollen terveydensuojelulain voimaantulon muutoksiin valmistautuminen aloitetaan valvontayksikössä vuonna 2026. Uuden eläinlääkintähuoltolain voimaantulo 1.1.2026 edellyttää muutoksia erityisesti eläinlääkäripalvelujen osalta. Vuoden 2024 alussa voimaan tullut laki eläinten hyvinvoinnista (693/2023) täydentyy vuoden 2026 alussa asetuksella hevosten hyvinvoinnista.

Valvontayksikön alueella on tällä hetkellä valvontakohteita yhteensä 3756 kpl. Eläinsuojeluvalvonnan osalta tähän on laskettu mukaan vain kohteet, joihin voidaan tehdä tarkastus ilman epäilyä. Vuonna 2026 elintarvike, terveydensuojelu- ja tupakkalain mukaisiin kohteisiin on tavoitteena tehdä yhteensä 1842 suunnitelmallista tarkastusta. Lisäksi asumisterveyden tarkastuksia, jotka ovat suunnitelman ulkopuolisia, tehdään arviolta 110 kpl. Eläinsuojelu- ja eläintautivalvontaan liittyviä tarkastuksia toteutuu arviolta 780 kpl, joista 25 kpl ilman epäilyä tehtäviä tarkastuksia. Ilman epäilyä tehtävissä tarkastuksissa erityisenä painopistealueena ovat talleihin kohdennetut tarkastukset.

Valvontasuunnitelmassa on huomioitava suunnitelmallisen työn lisäksi resurssit myös sellaisten tehtävien hoitoon, joihin kuluva aikaa ei voida ennakoita. Tällaisia ovat esimerkiksi häiriötilanteiden aiheuttamat toimenpiteet, hallintopäätösten valmistelu, ilmoitusten ja hakemusten

käsittelyt, lausunnot, neuvonta, sidosryhmätyö sekä laatutyö ja varautuminen.

Yksikössä on asetettu suunnitelmallisen valvonnan osalta tavoitteeksi vähintään 80 % osuus laskennallisesta tarkastustavoitteesta elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan osalta. Elintarvikevalvonnan osalta tähän on mahdollista päästä, mikäli resurssia haastavat riskitekijät eivät toteudu. Terveystensuojeluvalvonnan osalta päästään vuonna 2026 samoin arviolta n. 80 % tasolle suunnitelmallisten tarkastusten tavoitteesta. Muutos nykyiseen, yli 90 % tulokseen johtuu AVIn toteuttaman selvityksen pohjalta ilmenneestä tarkastusvelasta, jota tullaan purkamaan seuraavien muutaman vuoden ajan. Riskitekijöinä tavoitteen toteutumiselle ovat erityisesti erilaiset häiriötilanteet, kuten talousveden häiriötilanteet tai ruokamyrkytys epidemiat, henkilöstön poissaolot ja sijaisten perehdytykseen kuluva aika, sekä mahdolliset keskusviranomaisen taholta tulevat toimeksiannot.

Valvontayksikön nettisivuja on kehitetty vuonna 2025 viestintäasiantuntijan tuella ja työtä jatketaan edelleen vuonna 2026. Tavoitteena on, että ympäristöterveyden palvelut olisivat mahdollisimman helposti asukkaiden löydettävissä ja ohjeistukset hyödynnettävissä. Tarkastustyön osalta asiakastytytyvääisyyttä seurataan sähköisen kyselyn avulla.

Työssä jaksamista ja työn sujuvuutta on pyritty lisäämään panostamalla lähiesihenkilötyöhön sekä uusien toimintatapojen kehittämiseen. Syksyllä 2025 aloitti uusi tiimiesihenkilö elintarvikevalvonnassa, ja vuodelle 2026 on suunniteltu esihenkilötyön lisäämistä eläinlääkintähuoltoon nykyisiä vakansseja hyödyntäen.

Valvontayksikössä seurataan suunnitelman toteutumista kokoamalla toimintaa kuvaavia mittaritietoja kuukausittain tulostettiin. Lisäksi tuloksikkotasolle kootaan neljännesvuosittain suoritettuja seuranta varten, ja näitä tarkastellaan myös palvelualueen kokouksissa. Valvontayksikön työtä kehitetään sisäisen auditoinnin avulla. Vuodelle 2026 on suunniteltu keskittävän tarkastusten auditointiin erityisesti paritarkastuksia hyödyntäen.

Valvontasuunnitelman hyväksyminen ja toteutumisen arviointi

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksymä päivitetty valvontasuunnitelma toimitetaan Etelä-Suomen aluehallintovirastoon. Vuoden 2026 alusta aluehallinnon uudistuksen myötä Ruokavirasto sekä Lupa- ja valvontavirasto arvioivat sekä kuntien valvontasuunnitelmia että niiden toteutumista aluehallintoviranomaisen sijaan. Toteutumista arvioidaan suunnitelmakautta seuraavana keväänä, jolloin raportti toimitetaan ympäristö- ja rakennuslautakunnalle hyväksyttäväksi, ja tämän jälkeen edelleen keskusviranomaisille arviointia varten.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

13/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 162

11.12.2025

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelma v. 2025-2028 päivitys vuodelle 2026

Oheismateriaali

Tiedoksi

Kirkkonummen kunta
Kauniaisten kaupunki
Etelä-Suomen aluehallintovirasto

Asianumero 3863/11.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.12.2025 § 163

§ 163

Espoon kaupungin neljän uuden luonnonsuojelualueen perustaminen 2025 (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Lähteenmäki Tia

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että tämä tekee Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle (2026 alkaen lupa- ja valvontavirasto) seuraavan esityksen:

Espoon kaupunki esittää Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskukselle (2026 alkaen lupa- ja valvontavirasto) neljän, luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisen, luonnonsuojelualueen perustamista Espoon kaupungin omistuksessa oleville Masskärrin (50 ha), Kuusikodin (14,4 ha) ja Ruukinrannan (2,1 ha) metsäalueille sekä Linholminluotojen (2,8 ha) lintuluodoille ja vedenalaiselle arvokohteelle selostustekstien mukaisin suojeluperustein ja -määräyksin sekä liitteenä olevien rajausesitysten mukaisesti. Yhteensä suojelupinta-ala kasvaa noin 69,3 hehtaarilla.

Käsittely

Ari Ampuja teki Martti Paldaniuksen kannattamana seuraavanlaisen muutosesityksen: " Lisätään Masskärr suojelualueella sallituksi toiminnaksi metsästys."

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Ampujan kannatettua muutosesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Ampujan muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylänneen Ampujan muutosesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus

Espoon luonnonsuojelun toimenpideohjelman mukaisesti vuoden 2025 uusiksi luonnonsuojelualueiksi ehdotetaan neljää Espoon kaupungin mailla sijaitsevaa arvokasta luontokohdetta: Nupurissa sijaitseva Masskärrin metsä, Brobackassa Hakjärven itäpuolella sijaitseva Kuusikodin metsä, Laajalahdessa sijaitseva Ruukinrannan metsä sekä Westendin edustalla sijaitsevat Linholminluodot ja niitä ympäröivä matalikko.

Masskärrin luonnonsuojelualue (50 ha)

Esitettävä suojelualue sijaitsee Nupurissa, Nupurinmetsän ja Karhuniityn asuinalueiden välissä. Luoteeseen suuntautuva osa ulottuu Hakjärveä kohti. Rajausta sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-416-3-307, 49-416-1-53, 49-416-1-68 ja 49-431-1-84 ja on kooltaan 50 ha. Voimassa olevassa yleiskaavassa Masskärrin suojelurajaus on kokonaisuudessaan suojelualue (S). Vireillä olevassa yleiskaava 2060 luonnoksessa alue on luonnonsuojelualue (SL). Alueella ei ole asemakaavaa, mutta suurimmalla osalla rajausta on vireillä Nupurinkallion asemakaava. Rajauksen yksityiskohtia on tarkennettu osin vastaamaan kaupungin kiinteistönrajoja sekä uusinta luontotyyppitietoa.

Suojeluperusteet

Suojeltavaksi esitettävä alue on laaja, maakunnallisesti merkittävä soiden, kangasmetsien ja kalliometsien kokonaisuus. Varsinainen Masskärrin suo on pienialainen, keskiosalta avoin suursaraneva, joka on reunoiltaan luhtainen. Luontotyyppi on uhanalainen (VU). Saranevaa ympäröivät uhanalaiset ruoho- ja kangaskorvet. Näiden monipuolisten suotyyppien ympärillä levittäytyvät havu- ja lehtipuuvaltaiset kangasmetsät sekä jylhät kalliometsät. Rajauksen länsiosissa on edustavuudeltaan hyvää lehtoa sekä lehtomaista kangasta. Alueella kulkee useampi noro ja luonnontilaisen kaltainen puro. Puronvarsilta löytyy mm. rehevää saniaislehtoa ja metsälehmuksia. Luoteeseen suuntautuvalla osuudella esiintyy vanhoja tuoreen ja kuivahkon kankaan metsiä, joista moni täyttää METSO-suojeluohjelman kriteerit. Lisäksi löytyy mm. isovarpurämettä sekä pienvesiympäristöjä.

Koko alueella esiintyy monin paikoin uhanalaista, tiukasti suojeltua liito-oravaa (VU). Laajat osat alueesta on rajattu myös lepakoiden tärkeiksi saalistusalueiksi sekä muiksi lepakoiden käyttämissä alueiksi (2 ja 3 lk. lepakkoalueet). Alueella esiintyy laajalti erittäin uhanalaista lahokaviosammalta (EN). Alueen luontoselvityksissä on löydetty useita uhanalaisia lintulajeja, kuten töyhtötiainen (VU) ja lintudirektiivin laji pyy (VU) sekä useita ilmentäjälajeja. Suojelurajaus kuuluu kokonaisuudessaan Nuuksion järviylängön maakunnallisesti merkittävään lintualueeseen. Uhanalaisista lajeista esiintyy lisäksi mm. ryväsjäkäla (VU).

Kuusikodin luonnonsuojelualue (14,4 ha)

Esitettävä suojelualue sijaitsee Hakjärven ja Brobackantien välissä ja sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-444-7-25, 49-444-7-1, 49-444-7-12, 49-444-7-18 sekä 49-444-7-11. Alue on kooltaan 14,4 ha.

Voimassa olevassa Espoon Pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa alue on pääosin virkistysaluetta (V), eteläosassa kulkee maakunnallisesti tärkeä ekologinen yhteys. Rajauksen länsi- ja lounaisreunoille sisältyy hieman A3 asuinalueita, sillä suojelurajaus on tarkennettu uusimman luontotyyppitiedon sekä maastonmuotojen mukaan, esim. lounaisosassa kallionjyrkänteen reunaa mukaillen. Luoteeseen suuntautuva osio on esitetty lisättäväksi suojelurajaukseen yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksille vuonna 2024 teettämän selvityksen suositusten mukaisesti. Muualla rajaus seuraa kaupungin maanomistuksen rajoja. Yleiskaava 2060 luonnoksessa Kuusikodin metsä on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL) ja viereiset asuinalueet pientaloalueeksi (AP).

Suojeluperusteet

Kuusikodin metsän suojelukohde muodostaa kokonaisuuden viereisen Mariliinan luonnonsuojelualueen kanssa. Alueen luontoarvot täyttävät useita luonnonsuojelulain 43 §:n kriteereitä.

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit kattavat lähes koko kohteen pinta-alan. Kohteella on luonnonsuojelulain 64 §:n perusteet täyttävä pähkinäpensaslehto, vesilain 11 §:n mukaisesti suojeltuja pienvesiä sekä metsälain 10 §:n erityisten elinympäristöjen perusteet täyttäviä luontotyypppejä.

Kuusikodin metsän erityispiirteisiin kuuluu alueen keskellä olevan notkelman kostea rehevä lehto korkeine saniaismättäineen ja runsaine lahoppuustoineen. Notkelmassa kulkee noro, jonka ympäristössä esiintyy myös hetteikköistä tihkupintalähteikköä. Kuusikodin metsän alueella esiintyy monipuolisesti myös muita luontotyypppejä, mm. luonnontilaltaan erinomaista, yli 100-vuotiaista kalliomännikköä, erilaisia lehtomaisen ja tuoreen kankaan metsiä sekä korpi- ja rämekuvioita.

Kohteelta on havaintoja uhanalaisista, silmälläpidettävistä ja EU:n lintudirektiivin I-liitteessä mainituista linnuista, kuten töyhtötiäisestä (VU) ja palokärjestä. Suojelurajaus kuuluu kokonaisuudessaan Nuuksion järviylängön maakunnallisesti merkittävään lintualueeseen. Alueella esiintyy liito-oravaa ja suojelurajauksen reunan tuntumasta tunnetaan viitasammakon lisääntymispaikka. Myös alueen sisältä löytyy viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä. Alueelta on havaintoja useista lepakkolajeista ja osa kohteesta on rajattu viiksisiipille ja isoviiksisiipille tärkeäksi ruokailualueeksi ja siirtymäreitiksi. Myös saukosta on havaintoja kohteen läheisyydessä. Lisäksi erittäin uhanalainen lahokaviosammal (EN) ja alueellisesti uhanalainen, silmälläpidettävä rakkosammal (RT, NT) esiintyvät alueella.

Ruukinrannan luonnonsuojelualue (2,1 ha)

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-452-2-1321, 49-452-2-1320, 49-452-1-482, 49-452-1-537 ja on kooltaan noin 2,1 ha. Alue sijaitsee Laajalahdella Ruukinrannassa, Villa Elfikin luontotalosta koilliseen.

Esitetty suojelurajaus on sekä voimassa olevassa yleiskaavassa että asemakaavassa luonnonsuojelualue (SL). Alueella on vireillä Ruukinrannan asemakaava. Itäosan kivilaituri on rajattu suojeluesityksen ulkopuolelle. Ehdotettu luonnonsuojelualue sijaitsee lähes kokonaan muinaismuistolailla (295/1963) suojellun historiallisen ajan tiilitehtaan Bredvik, Bruksstranden alueella. Historiallinen kohde sekä alueella kulkevan rantaraitin kehittämistarpeet on huomioitu rauhoitusmääräyksissä.

Suojeluperusteet

Rajauksen mukainen metsäalue kuuluu valtakunnalliseen vanhojen metsien suojeluohjelmaan. Kohde on osa Elfikin metsät- nimistä, muilta osin jo suojeltua metsäkokonaisuutta, ja sen suojelu täydentää alueen lajiston ja luontotyyppien turvaamista suojellun kokonaisuuden laajentuessa. Rannan puoleinen osa ja vesialue kuuluvat valtakunnalliseen lintuvesien suojeluohjelmaan, kohteeseen Laajalahti.

Alueella on luonnonsuojelualan perustamisedellytykset täyttävää vanhaa lahopuustoista metsää. Rannassa esiintyy edustavaa tervaleppäluhtaa. Rannan ruovikko ja vesialue ovat linnustolle tärkeitä ja muodostavat Laajalahden luonnonsuojelualan kanssa yhtenäisen, merkittävän kokonaisuuden.

Laajalahti kuuluu FINIBA-alueisiin, jotka ovat kansallisesti merkittäviä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja kansainvälisen erityisvastuun lintulajien pesimis- tai kerääntymisalueita. Alue on suurimmaksi osaksi uhanalaisten liito-oravan elinaluetta sekä merkittävää lepakoiden saalistusaluetta. Rannassa on keväällä 2025 havaittu soidintavia viitasammakoita.

Linholminluotojen luonnonsuojelualue (2,8 ha)

Esitettävä suojelualue sijoittuu Espoon kaupungin omistuksessa oleville kiinteistöille 49-418-1-1609 ja 49-418-1-1593, ja on kooltaan noin 2,8 ha. Linholminluodot sijaitsevat Westendin edustalla, noin 140 m Linholmin saaresta pohjoiseen ja itään. Kohteeseen kuuluu kolme pientä, kallioista luotoa, joiden maapinta-ala on noin 0,8 ha. Lisäksi rajaukseen kuuluu ympäröivää vesialuetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa luodot ympäristöineen kuuluvat vesialueeseen (W). Vireillä olevassa yleiskaava 2060 luonnoksessa alue on merkitty Luonnonsuojelun toimenpideohjelman mukaisesti suojelualueeksi (SL). Espoon kaupunki omistaa sekä luotojen maa-alan että ympäröivän vesialueen. Rajaukseen on sisällytetty lintuluotojen lisäksi vuonna 2024 teetetyissä selvityksissä (Alleco Oy) tunnistettu vedenalainen matalikko, jolla esiintyy uhanalaista haurupohjaa.

Suojeluperusteet

Linholminluodot ovat linnustoltaan monimuotoinen kohde, jota suositeltiin Espoon ympäristönsuojelun vuonna 2024 teettämässä linnustaselvityksessä suojeltavaksi.

Heinikkosilla luodoilla ovat pesineet muun muassa kyhmyjoutsen, haapana, sinisorsa, tukkasotka, haahka, kalalokki, harmaalokki, kalatiira, lapintiira ja punajalkaviklo. Aiemmin luodoilla pesi myös naurulokkeja (enimmillään yli 100 paria). Linnustaselvityksessä 2024 havaittiin, että läntisemmistä kahdesta luodosta isoimmalla pesi kohtalainen tiirayhdyskunta (10 paria kalatiiroja ja 3 paria lapintiira) sekä haahkoja (erittäin uhanalainen EN). Itäpuolen luodolla todettiin kyhmyjoutsenen, haahkojen sekä isokoskeloiden ja yhden tukkakoskeloparin pesintöjä (koskelot luokitellaan silmälläpidettäviksi NT).

Vedenalaisen luonnon selvityksessä 2024 löydettiin luotojen ympäristöstä erittäin uhanalaista haurupohjaa. Tutkimuksessa veden alta löytyi 3 lajia

putkilokasveja, 8 lajia makroleviä, sekä 1 laji näkinpartaisia. Vedenalaisen luonnon selvityksessä kohteelta todettiin löytyvän myös vieraslaji mustatäplätokkoa, ja ihmispaine todettiin suureksi vilkkaan veneliikenteen takia. Linnusto hyötyisi selvityksen mukaan todennäköisesti suuresti pesimäaikaaisesta maihinnousukiellosta.

Ehdotettavat rauhoitusmääräykset:

Masskärr

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen lukuun ottamatta hyväksytyssä hoito- ja käyttösuunnitelmassa osoitettavia kulunohjauksen kannalta välttämättömiä rakenteita;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen
- lemmikkien irti pitäminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen
- ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset sekä;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

Liikkumisrajoitukset:

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla.
- maastopyöräily perustettujen reittien ja polkujen ulkopuolella

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- yksittäisten reittien ja teiden varrella sekä tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- marjojen ja hyötysienien poiminta;

- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden huoltoon ja kunnostukseen sekä hoito- ja käyttösuunnitelmassa hyväksytyjen virkistysrakenteiden rakentamiseen;
- ratsastuspoluilla ratsastaminen;
- pienimuotoiset suunnistustapahtumat. Luonnonsuojelualueelle soveltuvan tapahtuman laajuudesta tulee neuvotella vastaavan luonnonsuojeluviranomaisen kanssa.
- haitallisten vieraslajien poistaminen ja muut ELY-keskuksen (luonnonsuojeluviranomaisen) hyväksymät ennallistamistoimenpiteet
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- ELY-keskuksen (luonnonsuojeluviranomaisen) hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (2026 alkaen lupa- ja valvontavirasto) voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualuetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma:

Luonnonsuojelualueelle laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä mahdollistetaan virkistyskäytön ohjaaminen luontoarvoja heikentämättä, mukaan lukien nykyisen Karhusuo-Brobacka välisen ulkoiluväylän perusparantamisen

Kuusikoti

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen lukuun ottamatta hyväksytyssä hoito- ja käyttösuunnitelmassa osoitettavia kulunohjauksen kannalta välttämättömiä rakenteita;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen

- lemmikkien irti pitäminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen
- ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset sekä;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

Liikkumisrajoitukset:

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla.
- maastopyöräily perustettujen reittien ja polkujen ulkopuolella

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- yksittäisten reittien ja teiden varrella sekä tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden huoltoon ja kunnostukseen sekä hoito- ja käyttösuunnitelmassa hyväksytyjen virkistysrakenteiden rakentamiseen;
- haitallisten vieraslajien poistaminen ja muut ELY-keskuksen (luonnonsuojeluviranomaisen) hyväksymät ennallistamistoimenpiteet
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- ELY-keskuksen (luonnonsuojeluviranomaisen) hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (2026 alkaen lupa- ja valvontavirasto) voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualueetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma:

Luonnonsuojelualueelle laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen

kehityksen palauttamiseksi sekä mahdollistetaan virkistyskäytön ohjaaminen luontoarvoja heikentämättä, mukaan lukien nykyisen Karhusuo-Brobacka välisen ulkoiluväylän perusparantamisen

Ruukinrannan metsä

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen lukuun ottamatta hyväksytyssä hoito- ja käyttösuunnitelmassa osoitettavia kulunohjauksen kannalta välttämättömiä rakenteita;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen
- lemmikkien irti pitäminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen
- ulkoilureittien ulkopuoliset massatapahtumat, kuten maastokilpailut ja harjoitukset, pois lukien pienimuotoiset, myös seurojen järjestämät, kilpailut ja harjoitukset sekä;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

Liikkumisrajoitukset:

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla.
- maastopyöräily perustettujen reittien ulkopuolella

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- virkistyskäyttöön tarkoitettujen reittien ylläpito, kunnostus ja hoito
- yksittäisten reittien ja teiden varrella sekä tonttien rajojen lähellä olevien vaaraa aiheuttavien puiden kaataminen;
- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon tai rakenteiden huoltoon ja kunnostukseen;
- haitallisten vieraslajien poistaminen ja muut ELY-keskuksen (luonnonsuojeluviranomaisen) hyväksymät ennallistamistoimenpiteet

- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen;
- Arkeologiset tutkimukset sekä kiinteän muinaisjäännöksen hoito ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla sekä;
- ELY-keskuksen (luonnonsuojeluviranomaisen) hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen;

Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualueutta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

Hoito- ja käyttösuunnitelma:

Luonnonsuojelualueelle laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi sekä mahdollistetaan virkistyskäytön ohjaaminen luontoarvoja heikentämättä.

Linholminluodot

Suojelualueelle ehdotetaan seuraavia rauhoitusmääräyksiä:

Alueella on kielletty:

- maa- tai kiviaineksien ottaminen sekä merenpohjan, maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen
- rakennusten ja rakennelmien rakentaminen
- uusien vesiväylien tekeminen
- ruoppaaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen sekä;
- kaikenlainen muu vesialueen peittäminen tai vahingoittaminen
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen
- lemmikkien irti pitäminen
- vesiviljely
- ankkuroituminen

Liikkumisrajoitukset:

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- Maihinnousu luodoille ja liikkuminen luotojen läheisyydessä vesilintujen pesimäaikaan 1.4. - 31.7.

Edellä olevien määräyksien estämättä alueella on sallittu:

- harjoittaa kalastuslain mukaista kalastusta ottaen huomioon em. liikkumisrajoitukset ja ankkurointikiellon sekä;
- vieraslajien poistaminen ottaen huomioon em. liikkumisrajoitukset ja ankkurointikiellon

Vaikutukset

Suojelualoitteen toteuttamisella ei ole erityisiä kustannusvaikutuksia valmisteluun ympäristönsuojelussa kuluvaan virkатыön lisäksi. Suojelualueen perustamisella ei rajoiteta jokaisenoikeuksien mukaista virkistyskäyttöä. Alueen virkistykselliset ja opetukselliset arvot lisääntyvät suojelun myötä.

Luonnon monimuotoisuudelle suojelualueiden lisäämisellä on aina suuri merkitys. Arvokkaat luontokohteet ylläpitävät monipuolista lajistoa ja alueiden suojelu takaa lajeille soveltuvien elinympäristöjen säilymisen. Suojelualueiden tarjoamat ekosysteemipalvelut, kuten luonnossa virkistäytyminen, hyödyttävät Espoon asukkaita.

Valmistelu

Ympäristönsuojelu on selvittänyt esitettyjä suojelukohteita maastokäynnein, tuoreimman selvitysaineiston perusteella ja karttatarkasteluin sekä valmistellut suojeluhakemusesityksen karttarajauksineen.

Esityksestä on saatu lausunnot kaupunkisuunnittelukeskukselta, kaupunkitekniikan keskuksen luonnonhoitoyksiköltä, kaupunginmuseolta sekä liikunta ja urheilu -toimintayksiköltä. Tonttiyksiköstä ei otettu kantaa suojeluesityksiin ja kaupunkitekniikan keskuksen luonnonhoitoyksiköstä todettiin sähköpostitse, ettei suojeluesityksiin ollut kommentoitavaa. Saatujen lausuntojen perusteella rauhoitusmääräyksiä on muokattu mm. siten, että on huomioitu paremmin virkistysreittien peruskunnostus- ja rakentamismahdollisuudet sekä muinaisjäännösten hoitamisen tarve Ruukinrannassa.

Esitettävillä suojelumääräyksillä pyritään mahdollistamaan sekä suojelutavoitteiden toteutuminen että virkistyskäytön jatkuminen ja ohjaaminen alueilla. Suojelualueiden perustamisella ei rajoiteta normaalia

jokaisenoikeuksien mukaista virkistyskäyttöä. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Päätöshistoria

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 2 | Kuusikodin luonnonsuojelualueen rajausluonnos |
| 3 | Lindholminluotojen luonnonsuojelualueen rajausluonnos |
| 4 | Masskärrin luonnonsuojelualueen rajausluonnos |
| 5 | Ruukinrannan luonnonsuojelualueen rajausluonnos |
| 6 | § 163 Äänestystulosraportti |

Oheismateriaali

- Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto Masskärrin metsän luonnonsuojelualueen perustamisesta
- Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto Kuusikodin metsän luonnonsuojelualueen perustamisesta
- Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto Ruukinrannan metsän luonnonsuojelualueen perustamisesta
- Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto Lindholminluotojen perustettavasta luonnonsuojelualueesta
- Kaupunginmuseon lausunto Lindholminluotojen sekä Masskärrin, Kuusikodin ja Ruukinrannan metsien luonnonsuojelualueiden perustamiseen
- Liikunta ja urheilu -tulosyksikön lausunto

Tiedoksi

Asianumero 3534/11.01.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.12.2025 § 164

§ 164

**Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätös HSY:lle
vaarallisen jätteen kaatopaikan ympäristöluvan muuttamisesta ja
toiminnan aloittamisluvasta, Kirkkonummi, ESAVI/24404/2025**

Valmistelijat / lisätiedot:
Lahtela Eero
Laiho Maria
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston 27.11.2025 antaman ympäristölupapäätöksen Nro 355/2025 (Dnro ESAVI/24404/2025) koskien Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän HSY:n Ämmässuon vaarallisen jätteen kaatopaikan ympäristöluvan muuttamista ja toiminnan aloittamislupaa. Valitusaika päättyy 05.01.2026.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) haki ympäristöluvan muutosta ja toiminnan aloitusoikeutta muutoksenhausta huolimatta vaarallisen jätteen kaatopaikalle (ESAVI/24404/2025). Lautakunta on antanut asiasta lausunnon 9.10.2025 § 131 Etelä-Suomen

aluehallintoviraston (ESAVI) pyynnöstä. Lausunnossaan lautakunta puolsi hakijan esittämiä ympäristöluvan muutoksia, linkki [pöytäkirjaan](#) (avautuu uuteen ikkunaan).

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen sisältö

ESAVI muuttaa HSY:n Ämmässuon vaarallisen jätteen kaatopaikan toimintaa koskevan ympäristöluvan 11., 12.1. ja 30. lupamääräyksiä (päätös 255/2025, 27.11.2025). Päätöksen sisältö on lähes hakijan esityksen mukainen ja sisältää luvan aloittaa toiminta muutoksenhausta huolimatta. Kuulutus ja päätös pidetään nähtävillä 27.11.2025 – 05.01.2026 Vesi- ja ympäristölupien tietopalvelussa [täällä](#) (avautuu uuteen ikkunaan). Valitusaika päättyy 05.01.2026.

Lupamääräykset

11. Vaarallisen jätteen kaatopaikalla saa vastaanottaa, käsitellä ja loppusijoittaa tämän päätöksen liitteenä 1. olevassa taulukossa yksilöityjä jätteitä yhteensä enintään seuraavasti:

- loppusijoitussolu T1 yhteensä enintään noin 40 000 m³
- loppusijoitussolu T2 yhteensä enintään noin 45 000 m³
- loppusijoitussolut T3 ja T4 yhteensä enintään 90 000–120 000 m³/solu.

12.1. Vaarallisen jätteen kaatopaikalle sijoitettavien stabiloitujen voimalaitoksissa ja muissa polttolaitoksissa sekä jätteiden poltossa tai pyrolyysissä muodostuvien jätteiden (jätenimikkeet 10 01 04*, 10 01 14*, 10 01 16*, 10 01 18*, 19 01 05*, 19 01 07*, 19 01 11*, 19 01 13*, 19 01 15*, 19 01 17*, 19 03 04*, 19 03 06*) kloridin liukoinen pitoisuus on korotettu kolminkertaiseksi ja se saa olla enintään 75 000 mg/kg kuiva-ainetta (L/S = 10 l/kg). Korotettu raja-arvo koskee loppusijoitussoluja T1 ja T2.

30. Toiminnanharjoittajan on asetettava valvontaviranomaisen eduksi vakuus vaarallisten jätteiden varastoinnille sekä vaarallisen jätteen kaatopaikan pintarakenteiden rakentamiseksi ja jälkihoidon ja jälkitarkkailun toteuttamiseksi. Vakuuden on katettava kaatopaikan sulkemisen jälkeisestä seurannasta ja tarkkailusta sekä muusta jälkihoidosta aiheutuvat kustannukset vähintään 30 vuoden ajalta. Vakuuksien suuruuksien on oltava seuraavat:

- jätteiden varastointi ennen loppusijoitusta 45 180 euroa
- loppusijoitussolun T1 pintarakenteiden rakentaminen 223 000 euroa
- loppusijoitussolun T2 pintarakenteiden rakentaminen 251 000 euroa
- loppusijoitussolujen T3 ja T4 pintarakenteiden rakentaminen yhteensä 1 702 000 euroa (n. 558 000 euroa/solu)
- jälkihoidon ja -tarkkailun toteuttaminen 232 175 euroa.

Pintarakenteiden rakentamisen vakuudet on asetettava maarakennuskustannusindeksiin sidottuina. Jätteiden varastoinnin ja kaatopaikan jälkihoidon ja tarkkailun vakuudet on asetettava palvelujen tuottajahintojen kokonaisindeksiin sidottuna.

Jätteiden varastoinnin, loppusijoitussolujen T1 ja T2 pintarakenteiden rakentamisen sekä kaatopaikan jälkihoidon ja tarkkailun vakuudet on oltava asetettuna tämän päätöksen mukaisesti tarkistettuna 1.3.2026 mennessä. Loppusijoitussolujen T3 ja T4 vakuudet saa asettaa vaiheittain siten, että kunkin osa-alueen vakuuden on oltava asetettuna ennen kyseisen alueen käyttöönottoa.

Vakuudeksi hyväksytään takaus, takausvakuutus tai pantattu talletus. Vakuuden antajan on oltava luotto-, vakuutus- tai muu ammattimainen rahoituslaitos, jolla on kotipaikka Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.

Takaus tai takausvakuutus on pidettävä koko ajan voimassa toimittamalla tarvittaessa korvaava vakuus viimeistään kolme kuukautta ennen edellisen vakuuskauden päättymistä. Takauksen tai takausvakuutuksen irtisanomisajan on oltava vähintään kolme kuukautta. Irtisanomisesta on ilmoitettava kirjallisesti valvontaviranomaiselle. Takauksen tai takausvakuutuksen ehtoihin ja voimassaoloon sekä vakuuslajiin liittyvistä muutoksista on ilmoitettava viipymättä kirjallisesti valvontaviranomaiselle.

Toiminnanharjoittajan tulee viiden vuoden välein vuosiraportoinnin yhteydessä esittää valvontaviranomaiselle selvitys vakuuden riittävydestä. Ensimmäisen kerran selvitys on tehtävä 2030. Jos vakuutta on tarpeen muuttaa, toiminnanharjoittajan on tehtävä lupaviranomaiselle sitä koskeva esitys.

Toiminnanharjoittajan on tehtävä vakuuksien indeksitarkistus vähintään kymmenen vuoden välein alkaen vuodesta 2035, ellei vakuutta tällä välin muusta syystä ole tarkistettu. Valvontaviranomainen voi hyväksyä indeksin perusteella muutetun vakuuden.

Lautakunnan puoltamien ja ESAVI:n antamien lupamääräysten eroavaisuudet

ESAVI hyväksyi hakijan esityksen lupamääräykseksi nro 11.

Hakija esitti lupamääräyksen 12.1. kattavan tuhkasolut T2-T4, mutta ESAVI:n lupamääräyksessä kloridin liukoiselle pitoisuudelle on myönnetty kolminkertainen raja-arvo vain tuhkasoluille T1 ja T2.

ESAVI ei muuttanut hakijan esittämiä vakuussummia, mutta tarkensi muutoin vakuutta koskevaa määräystä nro 30 muun muassa vakuuden myöntäjää ja takausta koskien.

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon huomioon ottaminen ympäristölupapäätöksessä

ESAVI:n myöntämä lupamääräys nro 12.1. on linjaltaan tiukempi kuin hakijan esittämä ja lautakunnan puoltama määräysmuotoilu, sillä liukoisen kloridin kolminkertaista pitoisuutta ei myönnetty tuleville tuhkasoluille T3 ja T4. Vakuutta koskeva lupamääräys on myös esitettyä tarkempi. Näin ollen toiminnasta aiheutuvien ympäristövaikutusten voidaan lupamääräysten myötä olettaa olevan pienemmät, kuin mitä hakija on esittänyt ja lautakunta on 9.10.2025 puoltanut.

Lautakunnan lausunto on otettu ESAVI:n lupapäätöksessä riittävästi huomioon. ESAVI:n päätöksestä ei ole tarvetta valittaa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 3774/11.01.04/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.12.2025 § 165

§ 165

Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2024–2028 toimenpiteiden toteutumisen seuranta

Valmistelijat / lisätiedot:

Favorin Maria

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Espoon ympäristömeludirektiivin mukaisen meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2024–2028 toimenpiteiden valmistelun ja toteutumisen.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Tausta

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2002/49/EY ympäristömelun arvioinnista ja hallinnasta (ympäristömeludirektiivi) tuli voimaan 18.7.2002. Direktiivi koskee yli 100 000 asukkaan väestökeskittymiä, pääliikenneväyliä sekä suuria lentoasemia.

Direktiivin tavoitteena on saada jäsenvaltioiden melutasoista vertailukelpoisia tietoja. Direktiivi määrittelee yhteisölle yhteisen toimintamallin, jonka avulla voidaan välttää, ehkäistä tai vähentää

ympäristömelulle altistumisen haittoja, jollaiseksi katsotaan myös melun häiritsevyys. Toimintamallin toteuttamiseksi laaditaan kustakin selvitysvuodesta kohteesta joka viides vuosi meluselvitys, josta saatuja tietoja käytetään Euroopan yhteisön melupolitiikan kehittämisessä. Meluselvityksen pohjalta laaditaan meluntorjunnan toimintasuunnitelma niin ikään viiden vuoden välein.

Viimeisin Espoon kaupungin meluselvitys valmistui vuonna 2022. Viimeisin meluntorjunnan toimintasuunnitelma on laadittu vuosiksi 2024–2028.

Espoon kaupungin meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2024–2028 hyväksyttiin Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnassa 2.5.2024 ja kaupunginhallituksessa 27.5.2024. Kaupunginhallituksen totesi käsittelyssään, että jatkossa toimintasuunnitelmaa valmisteltaessa huomioidaan raideliikenteen melu sekä meluntorjunta eri kaavatasoilla.

Espoon meluntorjunnan toimintasuunnitelman 2024–2028 toimenpiteet ja niiden toteutuminen

[Meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2024–2028](#) esitetään 13 toimenpidettä liittyen maankäyttöön, liikenteeseen, hiljaisiin alueisiin, meluesteisiin, rakentamiseen, tapahtumiin sekä yhteistyöhön ja koulutukseen.

Meluntorjunnan toimintasuunnitelmassa 2024–2028 esitetyt toimenpiteet ja niiden toteuttamistilanne joulukuussa 2025:

1. Kaavavalmisteliijoille laaditaan ohjepaketti meluntorjuntaan liittyvistä kaavamääräyksistä maankäytön suunnittelussa, hankkeiden ohjauksessa sekä sisäisessä koulutuksessa käytettäväksi:

Kaupunkisuunnittelukeskus on ollut vastuussa ohjepaketin laatimisesta. Ohjepaketti on pääpiirteissään valmis, ja sitä esitellään kaupungin eri organisaatioissa.

2. Tarkastellaan mahdollisuutta alentaa valtion tieliikenteen väylien nopeusrajoituksia yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa:

Toimenpidettä ei ole vielä toteutettu. Toimenpiteen toteuttamismahdollisuuksia arvioidaan vuoden 2026 aikana.

3. Edistetään kitkarenkaiden osuuden kasvua talviliikenteessä viestinnän keinoin:

Ympäristönsuojelu on tehnyt vuosina 20024 ja 2025 yhdessä pääkaupunkiseudun kuntien ja HSY:n kanssa radiomainontaa kitkarenkaista. Kitkarenkaiden eduista on myös julkaistu tiedotteita. Vuonna 2025 tehtiin taustaselvitystä siitä, miten kitkarenkaiden osuutta voitaisiin edistää rengas- ja autokauppiaiden avulla.

4. Viestitään päiväkodeille ja kouluille Green paths -sovelluksesta, jolla voi löytää hiljaisemman kävely- tai pyöräilyreitin:

Toimenpidettä ei ole vielä toteutettu.

5. Tehdään tarkastelu ääniympäristöltään miellyttävistä kaupunkialueista sekä kaupunkilaisten pääsystä niille:

Toimenpidettä ei ole vielä toteutettu.

6. Yleiskaava 2060:ssa huomioidaan riittävien hiljaisten alueiden turvaaminen:

Yleiskaava 2060 kaavaluonnoksen kaavaselostukseen tehtiin tarkastelu hiljaisista alueista. Tarkastelu on tarkoitus päivittää kaavaehdotukseen.

7. Rakennetaan melusteita tulevien tiehankkeiden yhteydessä. Katuverkon osalta toteutettavat kohteet esitetään vuosittain kaupungin investointiohjelmassa:

Lähderannantien ja Turuntien liittymän yhteydessä toteutetaan katusuunnitelman mukaisia melukaiteita. Urakka on parhaillaan käynnissä.

8. Tarkastellaan ja päivitetään rakennuslupaprosessin toimintatavat lentomelualueilla sekä päivitetään rakennusjärjestystä asian osalta tarvittavin keinoin:

Rakennusjärjestyksen päivitystyö on parhaillaan käynnissä.

9. Kehitetään rakennustyömaiden käytäntöjä kaupungin infrahankkeissa:

- kehitetään tiedottamiskäytäntöjä asukkaille
- päivitetään käytettävät ja edellytettävät toimintatavat, esim. väliaikaisten melusteiden käyttö (täsmäsuojaus) tai työkoneiden sijoittelu asutuksen välittömässä läheisyydessä työskennellessä
- lisätään sähköisten työkoneiden ja laitteiden käyttöä.

Kaupunkitekniikan keskus kehittää toiminnassaan viestintää ja edistää sähköisten koneiden käyttöä siltä osin, kun koneita on saatavilla. Työkoneiden sijoittelua tehdään mahdollisuuksien mukaan.

10. Päivitetään oppaan Neuvoja kiinteistöjen omatoimiseen meluntorjuntaan verkkosivua, jolle kirjataan nostoja oppaasta ja lisätään mm. kaupungin yhteystiedot aiheeseen liittyen:

Toimenpidettä ei ole vielä toteutettu.

11. Ympäristövalvonta osallistuu Espoon tapahtumaperiaatteiden ja toimintatapojen määrittelyyn, jotta suurten ulkoilmatapahtumien ympäristöhaitat olisivat asukkaille kohtuullisia ja ennakoitavia:

Toimenpide on valmis. Tapahtumien päättymisaikalinjaus on käsitelty ympäristö- ja rakennuslautakunnassa 12.12.2024. Tapahtumien toimintaperiaatteiden määrittelytyö jatkuu edelleen yhteistyössä kaupungin sisäisen olosuhteet ja luvat (OLUT) -ryhmän kanssa.

12. Järjestetään meluaiheista koulutusta kaupungin sisäisessä organisaatiossa:

Toimenpidettä ei ole vielä toteutettu.

13. Selvitetään kaupungin ulkopuolisten tahojen meluaiheinen koulutustarjonta sekä kaupungin asiantuntijoiden mahdollisuus osallistua koulutukseen:

Koulutustarjontaa on selvitetty. Tarjontaa esitellään kaupungin sisäisessä meluntorjuntatyöryhmässä keväällä 2026.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 166

11.12.2025

Asianumero 4435/11.01.06/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.12.2025 § 166

§ 166

Villa Elfvikin järjestämät luontoretket 2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Vähä-Jaakkola Kati

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi selvityksen vuoden 2025 luontoretkistä.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Villa Elfvikin luontotalo on järjestänyt vuodesta 2011 lähtien Espoon kaupungin luontoretket. Hankintatoimi kilpailutti retket vuonna 2019 ja nykyiset sopimukset ovat voimassa toistaiseksi. Luontoretket järjestettiin ajalla 9.2.-16.11.2025. Retkiä olivat:

- 1) Aikuisille suunnatut luontoretket Espoon parhaisiin retkikohteisiin. Retkien erityisiä teemoja olivat mm. linnut, puulajit, sienet, lepakot, kaupunkiluonto, kulttuurimaisema sekä luonnosta saatava hyvinvointi.
- 2) Perheille suunnatut retket, joiden teemoina olivat mm. talvinen luonto, kaamos, linnut, ötökät, kasvit, kosteikko, liito-orava sekä elämykselliset luonto- ja satuseikkailut.
- 3) Villa Elfvikin kevät- ja syyskesäretket 5–11-vuotiaille lapsiryhmille. Tarjolla olivat seuraavat retket: Kevään kutsu, Metsänhaltijan tarinakätkö,

Sitruunaperhosesta sysikiitäjaiseen, Ruovikossa rapisee ja Seikkailu syysmetsässä.

Luontoretkitoimintaan osallistui yhteensä 2433 henkilöä, kun edellisenä vuonna osallistujia oli 2596 (ks. taulukko liitteessä 1). Retkeläisten määrä väheni hieman (6,7%) edelliseen vuoteen verrattuna, sillä myös retkien lukumäärä oli pienempi: yhteensä 94/102 retkeä. Aikuisille suunnattujen retkien määrää jouduttiin kustannussyistä vähentämään yhdellä, ja sesonkiretkiä peruuntui jonkin verran ryhmän peruessa tulonsa esimerkiksi opettajan sairastumisen vuoksi. Lisäksi muutamille retkille osui erityisen huono sää, jolloin näiden retkien osallistujamäärä jäi hyvin alhaiseksi.

Tänä vuonna retkistä kerättiin ensimmäistä kertaa palautetta. Kysely oli suunnattu aikuisten ja perheretkien osallistujille. Valtaosa vastaajista oli retkeen erittäin tyytyväisiä ja koki saaneensa retkeltä merkityksellistä tietoa. Palautteiden määrä oli kuitenkin varsin pieni: 36/1376 henkilöä.

Vuoden suosituimmat retket olivat Villa Elfvikissä järjestetyt Espoo-päivän Lepakkoretki (83 hlöä) ja Leikitään lumessa -perheretki (70 hlöä).

Tänä vuonna oli uutena retkiteemana kaupunkiluonto: 5.7. järjestettiin Kaupunkiluontoretki "Kirkkojärvi", jonka reitti kulki Espoon tuomiokirkolta Talmuseo Glimsille.

Sesonki- ja perheretket järjestettiin Villa Elfvikin ympäristössä, aikuisille suunnattujen retkien kohteet löytyvät liitteestä 2.

Luontoretkien toteuttajat olivat Hymyilevä Punakettu luonto- ja ohjelmapalvelut (aikuisten retket) ja Luonnonihme Ohjelmapalvelut Oy (perheretket). Luontotalon sesonkiretket toteuttivat talon omat oppaat.

Espoo-tarinassa nousee esille asukkaiden luontokokemuksen tärkeys. Opastetuilla luontoretkillä madalletaan kynnystä lähteä luontoon. Retkien tavoitteena on, että osallistujat oppivat arvostamaan omaa lähiluontoaan. Lisäksi pyritään lisäämään ymmärrystä luonnon monimuotoisuuden merkityksestä ja tavoista edistää sitä itse. Retkeläiset saavat myös kokemuksen luonnossa liikkumisen hyvinvointivaikutuksista, jotka ovat tutkitusti merkittäviä.

Päätöshistoria

Liitteet

- | | |
|---|---|
| 7 | Villa Elfvikin järjestämien luontoretkien 2024_2025 osallistujamäärät |
| 8 | Villa Elfvikin järjestämät aikuisten luontoretket 2025 kartalla |

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/67

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 166

11.12.2025

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 4497/02.05.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 11.12.2025 § 167

§ 167

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (RakL) Taksan tarkistaminen 1.1.2026 alkaen (kh asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksen rakentamislain (RAKL) mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Espoon kaupungille suoritettavista maksuista sisältävästä taksasta liitteenä olevan ehdotuksen mukaisena.

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Jarmo Nieminen teki Martti Paldaniuksen ja Ari Ampujan kannattamana seuraavanlaisen muutosesityksen:

” 4 § Rakennuksen purkamislupa- ja ilmoitusmaksut (RakL 55 §)

1) Purkamislupa (RakL 55 § 1 momentti) rakennusta kohti 780 € sekä lisäksi rakennuksen kokonaisalan mukaan 0,90 € / m² Enintään kaksiasuntoisen pientalon purkaminen 450 €.

2) Purkamisilmoituksen käsittely (RakL 55 § 3 momentti) 183 € / h, kuitenkin enintään 500 € Kun rakennuksen purkaminen sisältyy rakentamislupahakemukseen, maksu on 50 % edellä määrätyistä. Kun rakennuksen suojeluarvo joudutaan selvittämään luvan myöntämisen edellytysten harkitsemiseksi, korotetaan kohdan 1 maksua suoritettun työmäärän mukaan 183 € / h kuitenkin enintään 1 830 €.

5 § Poikkeamismaksut

a) kerrostalojen ja muiden isojen hankkeitten osalta 800 € jokaiselta vähäiseltä poikkeamiselta, kuitenkin siten, että maksu on enintään 2400 €.

8 § Aloittamisoikeushakemuksen käsittelymaksu (RakL 78 §) erillisenä 680 € luvan yhteydessä 350 €."

Sofia Yli-Pelkonen teki Antti Lehdon kannattamana seuraavanlaisen muutosesityksen:

"2 § Rakentamislupamaksut (RakL 42 §)

7) Energiakaivot: Jätetään korotukset tekemättä, pidetään alkuperäinen hinnasto."

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että sen aikana on tehty kaksi kannatettua muutosesitystä.

Niemisen kannatettua muutosesitystä oli vastustettu, joten puheenjohtaja totesi, että siitä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kymmenellä (10) äänellä kahta (2) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hyväksyneen Niemisen muutosesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Yli-Pelkosen kannatettu muutosesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska sitä ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen muutosesityksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksen rakentamislain (RAKL) mukaisista tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä Espoon kaupungille suoritettavista maksuista sisältävästä taksasta liitteenä olevan, kokouksessa muutetun, ehdotuksen mukaisena.

Selostus

Rakennusvalvontataksa

RAKL 79 §:n 1 momentissa säädetään muun muassa, että luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun.

Rakennusvalvontamaksut ovat julkisoikeudellisia maksuja. Niitä suoritetaan rakennusvalvontaviranomaisen palvelujen käyttämisestä. Viranomaispalvelujen hinnoittelussa pyritään vähintään omakustannushintaan silloin, kun se on mahdollista. Kuntatalouden näkökulmasta suositeltavaa on, että rakennusvalvonnan menot katetaan kokonaisuudessaan rakentajilta perittävillä viranomaismaksuilla.

Rakennusvalvontataksan mukaisia maksutuloja tarvitaan rakennusvalvontatehtävien toimintaedellytysten ja asiakaspalvelun toimivuuden turvaamiseksi sekä kehittämiseksi.

Maksuista päättäminen

Espoon kaupungin voimassa olevan hallintosäännön I osan 4. luvun 9 §11 kohdan mukaan lautakuntien tehtävänä on tehdä esitys kaupunginhallitukselle toimialansa osalta lakiin tai asetukseen perustuvien maksujen suuruudesta.

Rakennusvalvontataksasta päättäminen ja esitetyt muutokset

Periaatepäättös rakennusvalvonnan taksan 10% korottamiseksi on hyväksytty talousarvion ja taloussuunnitelman hyväksymisen yhteydessä kaupunginvaltuustossa 4.12. 2026.

Päätöshistoria

Liitteet

- 9 KOKOUKSESSA MUUTETTU Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 1.1.2026_RakL
- 10 § 167 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

- KOKOUKSESSA MUUTETTU Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 1.1.2026_RakL
- Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 1.1.2026_RakL_muutokset

Tiedoksi

4508/10.03.00/2025

§ 168

Rakentamislupa 49-2025-771, Anna Sahlsténin katu 16

Päätöspäivämäärä 11.12.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 17.12.2025

Rakennuspaikka	49-51-347-2	Anna Sahlsténin katu 16	
	LEPPÄVAARA	02600 ESPOO	
	Pinta-ala 2008.0		
	Kaava	Asemakaava	
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK, VIII, 2850 kem2, Asuinkerrostalojen korttelialue	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2850.0 k-m ²	
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²	
	Hakija	Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 16 c/o SRV Rakennus Oy PL 555 00581 Helsinki	
Toimenpide			
		Asuinkerrostalon (1) ja talousrakennuksen (2) rakentaminen	
		Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti	
		Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus			
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 4kpl	12.11.2025	Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö	27.10.2025	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta /ennakko	26.08.2025	Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta/ennakko	16.06.2025	Kieltävä
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17kpl		
	Valtakirja		
	Kaupparekisteriote		

Lainhuutotodistus
Rakennusoikeuslaskelma
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Esitetyt ennakkoneuvottelumuistio
Valokuvakooste ympäristöstä
Katukorkeusilmoitus
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien
vaativuusluokat ennen luvan hakemista
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pelastuslaitoksen ennakkoneuvottelun muistio
Palotekniset liitekaaviot rakennuslupa
Palotekninen selvitys rakennuslupa
LVI -suunnittelun perusteet
Esteetön kerrostalo-lomake
Akustisen suunnittelun perusteet
Liikennemeluselvitys
Akustinen selvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Pysäköintilaitoksen yhteisjärjestelysopimus
HSY:n Liitoskohtalausunto
Johtoselvitys
Rakennetyypit

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiselle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusalueeksi ja sille osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennukselle.

Polkupyörävarastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 2850 kem² minkä lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, saunat ja jätehuollon tilat. kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (428 m²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten julkisivujen tulee suorkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Tonteilla, joiden pihat rajautuvat toisiinsa, tulee oleskelu- ja leikkialueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi.

Maaperä saattaa olla pilaantunutta. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien vuoksi. Lisäksi asemakaavassa on tonttien aitaamista, melutorjuntaa sekä hulevesien hallintaa koskevia tarkempia määräyksiä.

Asemakaava-alueelle on tehty kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on toinen kortteliin 51347 sijoittuvista kerrostaloista. Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Uusia asuntoja on yhteensä 49 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 50,4 m². Yhteistiloina rakennetaan mm. sauna- ja kerhotila. Hanke ei ole pienasuntovaltainen. Kaikilla asunnoilla on parveke ja parvekkeet lasitetaan. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin vaaleaa tiililaattaa, joka 1. kerroksen osalla on tumman värinen. Ikkunasyvennyskenttiä on korostettu maalatuin betonipinnoin, parvekeseinät on korosteväreillä maalattu ja parvekekaiteissa on umpinaisia ja raidoitettuja lasiosia. Kulmaparvekkeiden osalta huomioidaan lisäksi lintujen suojaus asianmukaisella pisterasterilla lasituksissa. Asuinrakennuksessa on tasakatto ja osalla kattopintaa aurinkopaneeleita. Talousrakennuksen julkisivut ovat päädyissä paikalla muurattua tummaa tiiltä ja pitkillä sivuilla harmaata rimaa. Kattona on maksaruohokatto.

Rakennuksen parvekkeet ylittävät sekä itä- että länsijulkisivulla tontin sisäisen rakennusalueen rajan n. 900 mm Espoon rakennusjärjestyksen 7§:n sallimalla tavalla.

Pelastautuminen on omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.

Jätteet kerätään pihalla sijaitseviin syväkeräysastioihin, jotka aidataan.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 3749 m², josta varsinaista

rakennusoikeutta 2848 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 411 kem2, RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 309 kem2 ja ullakkoa 75 m2. Yhteistilojen osuus lisärakennusoikeudesta on 267 km2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 kem2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 34 ap. Autopaikkoja on osoitettu tontille 51348-1 rakennettuun pysäköintilaitokseen 33 ap, joista yksi on le-ap. Lisäksi yksi le-autopaikka sijoittuu omalle tontille. Pysäköintilaitoksen autopaikoilla on sähköauton latausvaraus.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 95 pp. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkoja toteutetaan 96 pp pihalle sijoittuvaan pyörävarastoon. Lisäksi ulkotiloihin on osoitettu pp-paikkoja.

Asuinrakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suojaa-alaa tarvitaan 57 m2 ja suojapaikkoja 76 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävydestä.

Meluselvityksen mukaan julkisivujen meluarvot ylittyvät itä- ja eteläjulkisivuilla ja nämä parvekkeet tulee lasittaa. Meluselvityksessä on suositeltu kaikkien parvekkeiden lasittamista, koska kohteen julkisivuihin kohdistuvat melutasot vaihtelevat välillä 53-57 dB. Kaikille julkisivuille riittää tavanomainen parvekelasitus.

Hulevesiä viivytetään tontilla hulevesipainanteissa sekä viivytysputkistossa ennen johtamista kadun hulevesiverkkoon. Tontin pohjoisreunan viivytyspainanteista on osoitettu tulvatilanteen ylivuoto Runoratsun puistoon mihin on kaupunkitekniikan puistoyksikön hyväksyntä.

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty selvitys, jonka mukaan tontilla ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja näiltä osin alueen maankäytölle ei ole estettä.

Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10-järjestelmää

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla. Huomiota on kiinnitetty mm. päätyjulkisivun vinon ilmeen vahvistamiseen, parvekkeiden detaljeihin sekä le-autopaikkojen riittävään lukumäärään. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Autopaikkojen sijoittumisesta tontille 51348-1 on toimitettu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
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
pohjakatselmus
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 töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan 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.

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

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

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

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.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto

p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-771

Jakelu

Hakijat

4505/10.03.00/2025

§ 169

Rakentamislupa 49-2025-815, Siltakatu 10

Päätöspäivämäärä 11.12.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 17.12.2025

Rakennuspaikka49-40-183-14
ESPOON KESKUS
Pinta-ala 6330.0Siltakatu 10
02770 ESPOO

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusC-1, +28.5/+23.5/+17.0, 28300 +pys
+huolto +kulkuyht, Keskustatoimintojen
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus0.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala6948.0 k-m²**Hakija**Kiinteistö Oy Espoon Asemakuja 2 c/o Kesko Oyj
PL 1
00160 HELSINKI**Toimenpide**

Espoontorin kauppakeskuksen uusi osa (1)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Ark, Fise PV uudis/korj

Rakennussuunnittelija: [REDACTED], RA FISE PV uudis/korj

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa
Paloluokka P0Naapurien kuuleminen, 4
kpl

25.11.2025

Ei arvoa

Kaupunkimittausyksikkö

10.11.2025

Mahdollistava

Pelastuslaitos Länsi-
Uusimaa

19.11.2025

Puoltava

Rajanaapurit Espoo

11.11.2025

Puoltava

Espoon seudun ympäristöterveys	10.11.2025	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	19.11.2025	Mahdollistava
Vammaisneuvosto ja Raka-työryhmä	25.06.2025	Ehdollinen
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	25.11.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja, 2 kpl
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl
 Pääpiirustukset, 14 kpl
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Alustava pihasuunnitelma, 2 kpl - yht
 Värilliset julkisivut - yht
 Kortteli- ja katujulkisivupiirustus - yht
 Korttelin leikkauspiirustus - yht
 Ulkoväriyssuunnitelma - yht
 Havainnekuvat - yht
 Selvitys väestönsuojapaikoista - yht
 Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio - yht
 HSY:n liitoslausunto
 Johtoselvitys - yht
 Katusuunnitelma, 2 kpl - yht
 Valokuvakooste, 2 kpl
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - yht
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet - yht
 Hankekuvaus
 Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
 Ympäristötekniinen raportti (PIMA), ilmoitus maaperän kunnostamisesta
 ja ELY:n päätös
 Pohjaveden hallintasuunnitelma, 2 liitettä - yht
 Rakennesuunnittelun perusteet
 Paloturvallisuussuunnitelma - yht
 Toiminnallisen palomitoituksen lähtötiedot ja raportti, yhteensä 3 kpl -
 yht
 Selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista
 Muistio pelastuslaitoksen operatiivisen toiminnan edellytyksistä - yht
 LVI-suunnittelun perusteet
 Kosteudenhallintaselvitys
 Esteetön rakennus lomake - yht
 Esteettömyys selvitys - yht
 Akustisen suunnittelun perusteet

Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Lausunto liikenteen tärinästä ja runkomelusta
Energiaselvitys ja -todistus, yhteensä 3 liitettä
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma - yht
Työmaavesien hallintasuunnitelma - yht
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)
Korttelisuunnitelma - yht
Valmistuskeittiön suunnitelma
Rasitustodistus
Yhteisjärjestelysopimusluonnos - yht
Sitoumus yhteisjärjestelyihin - yht
Lausunto työnaikaisen kaivannon stabiliteetista (sis. Väyläviraston hyväksyntä)
Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto, 2 kpl - yht
Vammaisneuvoston ja Raka-työryhmän lausunto ja sen vastine - yht
Väyläviraston lausunto (naapurin kuuleminen)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Espoontorin kauppakeskuksen uudisosalle.

Kauppakeskuksen hankekokonaisuus muodostuu nykyiselle tontille 14 ja osin katualueelle rakennettavasta uudisosasta (tämä lupa) sekä nykyisellä tontilla 13 sijaitsevasta kauppakeskuksesta ja tontilla 7 sijaitsevista kauppakeskuksen käyttämistä tiloista. Em. muiden tonttien lupahakemukset ovat vireillä ja käsitellään myöhemmin. Lupatontilla olleen toimistorakennuksen purkutyöt (lupa 2024-1224) ovat käynnissä.

Hankekokonaisuuden lupahakemuksia palvelevat suurelta osin yhteiset liiteasiakirjat, jotka ovat tämän luvan liitteenä ja merkitty luvan liiteluetteloon (yht).

Tämän luvan ja tontin 13 laajennuslupan (lupa 2025-877) päätökset tekee ympäristö- ja rakennuslautakunta, tontin 7 muutoslupan (lupa 2025-878) lupapäätös tehdään delegoidun toimivallan perusteella lupa-alueen koon vuoksi viranhaltijapäätöksenä.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa Rakentamislain mukainen asemakaava, joka on saanut lainvoiman 29.10.2025. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus korttelissa on C-1 Keskustatoimintojen korttelialue, kiinteistön kaakkoisreunaan on myös osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita, liike- ja toimistotilaa, hotelli- ja majoitustoimintaa, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja, sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja sekä opetus- ja kulttuuripalveluiden tiloja.

Alueelle tulee varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalityötiloja varten. Korttelin rakennusoikeus on 28300 kem², joka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, kaupan huoltotilat, pysäköintitilat, Lindholminkäytävän (sijoittuu nykyiselle naapuritontille 13) tilan, ulkotilassa olevat yleistä kulkua palvelevat hissit, liityntäpyöräpysäköinnin vaatiman kulkuyhteyden katutasolta kellariin ja joukkoliikenneterminaalia palvelevan sisätilan. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta on katutasossa ehdottomasti käytettävä liike- toimisto- ja palvelutiloihin 450 kem². Tilojen tulee avautua Siltakadun tai Siltatorin suuntaan. Tilat on suunniteltava niin, että niihin on suora kulku Siltakadulta, Siltatorilta tai Lindholminkäytävästä (tontilla 13). Tilojen kohdalla kerroskorkeuden tulee olla huomattavasti muita kerroksia korkeampi ja riittävä myös siten, että erilaisten liiketilojen edellyttämät tekniset asennukset ovat mahdollisia. Lisäksi tontille on kaavassa osoitettu alueen osa m220 +16.0. Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon korttelialueelle sallitusta kerrosalasta likimääräisellä tasolla on käytettävä liike-, toimisto- tai palvelutiloihin. Tilan julkisivujen tulee luoda avoin vaikutelma Siltatorin ja Siltakadun suuntaan, eikä niissä sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Etelässä Siltakadun puolella rakennuksen matalamman osan vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla +17.0 ja lounaisosassa Siltatoriin rajautuvan rakennuksen osan vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla +28.0, joka on myös korkein sallittu likimääräinen vesikaton korko matalamman vesikaton osalle sijoittuville teknisille tiloille.

Lupa-alueella on asemakaavassa kattopihojen suunnittelua ohjaavat merkinnät kp-1 Kattopiha, jonne saa sijoittaa palveluita kuten pelikenttiä, terasseja ja myyntikojuja sekä kp-2 Kattopiha, joka on varattu asuinrakennuksen yhteiseen leikki- ja oleskelukäyttöön sekä istutuksille. Kattopihan kp-1 tasolla rakennuslupaa saa sijoittaa iv- konehuoneen ja teknisiä tiloja. Kattopintojen yleisilmeen tulee olla vihreä, ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Asuinrakennuksen katto pihaa kp-2 rajaavien teknisten tilojen seiniä tulee elävöittää viherseinien ja/tai taiteen avulla. Kattopihoille toteutettavien meluesteiden ja muiden kaiteiden tulee olla materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisia ja mahdollisimman läpinäkyviä sekä muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus rakennuksen julkisivun kanssa. Iv-konehuoneiden ja teknisten tilojen vesikatot tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin viherkattoisena. Korttelialueen muodostaman kokonaisuuden tulee uudisrakentamisen osalta täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot. Korttelialueella viherkertoimen tavoitetaso on 0,7.

Rakennusten ja rakennelmien julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Niiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivuja tulee

jäsennellä materiaaleiltaan ja massoitteiluiltaan erilaisiin osiin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen kokonaisuuden. Niissä tulee käyttää pääasiassa lämpimiä, alueen kulttuurihistoriaan kytkeytyviä sävyjä. Katukerroksen tulee elävöittää kaupunkikuvaa ja tuoda esiin kerroksen toiminnallisuutta. Sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotukseltaan ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiltaan. Katutason julkisivujen tulee luoda avonainen vaikutelma, eikä niissä sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Siltakadun ja Siltatorin puolelle katutason julkisivuihin tulee sijoittaa näyteikkunallisia tiloja. Katutason kerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida ihmisen mittakaava, materiaalin tuntu, viihtyisyys ja valaistus. Asemakujan ja joukkoliikenneterminaalin puolen julkisivuja tulee elävöittää taiteen ja valaistuksen keinoin, tai vaihtoehtoisesti niitä tulee jäsennellä ympäristöön sopivalla köynnös- tai viherseinällä. Kadulle aukeavien porrashuoneiden ja liiketilojen sisäänkäyntien sijoittelussa tulee huomioida jalankulkureitit. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Siltakadun puolella sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä.

Lisäksi C1-korttelialueella julkisivupintaan asti ulottuvien pysäköintilaitoksen/-tilojen julkisivujen tulee olla rakennuksen pääjulkisivujen laatutason mukaisia ja muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Pysäköintilaitoksen/-tilojen julkisivuissa tulee kiinnittää erityistä huomiota valaistukseen ja ajovalojen suuntaamiseen siten, ettei valo häiritse viereisiä asuinhuoneistoja. Pysäköintitilojen tuloilmanotto ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin.

Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee yksi sovittaa katusuunnitelma mukaisen toteutuksen kanssa. Katualueisiin liittyvät korttelin osat tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutaso on vastaavaksi. Rakentamisen saa ulottaa kiinni rakennusalan rajaan.

Jätehuolto tulee sijoittaa sisätiloihin. AK-korttelialueen jätehuollon ajoyhteys tulee toteuttaa C-1-korttelialueen huoltopihan kautta.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen ja putkien siirtämistä. Myönnetyn purkuluvan lupamääräyksissä on jo edellytetty sovittavan näiden siirrosta johtojen ja putkien omistajan kanssa.

Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai haittaa radan stabiileetille eikä muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Rakenteet tulee suunnitella huomioiden radasta aiheutuvat vaakakuormat. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää rata-aluetta hallinnoivan tahon hyväksyntä edellä mainittujen asioiden huomioimisesta.

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja

käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvut ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus. Mikäli asemakaavan mukainen kokonaisuus rakentuu vaiheittain, tulee mahdolliset väliaikaiset ratkaisut toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttäen.

Lisäksi asemakaavassa on annettu ilmanlaadun, melun, värinän ja runkomelun hallintaan sekä mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden, pohjaveden hallinnan ja sulfidisaviesiintymien selvittämiseen liittyviä määräyksiä.

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

RAKENNUSHANKE

Kauppakeskuksen uudisosa rajautuu pohjoisessa joukkoliikenteen terminaalialueeseen ja ratapihaan, idässä Asemakujaan, jolta tapahtuu ajo hankekokonaisuuden pysäköintitiloihin, etelässä Siltakatuun ja lännessä olevaan Espoontorin kauppakeskukseen, jonka aulatilaan toisen kerroksen vähittäistavarakaupan kassalinjastot avautuvat.

Uudisosa käsittää toisessa kerroksessa vähittäistavarakaupan suuryksikön (Citymarket), yhden maanalaisen ja kaksi maanpäällistä pysäköintikerrosta, kortteliin jatkossa rakennettavan asuinkerrostalon kansipihat, kaksi ilmanvaihtokonehuonetta sekä lounaiskulmassa Siltatoriin rajautuvan osan, jossa on maantasossa ravintola ja 2. kerroksessa toimistotiloja sosiaalitiloineen. Lisäksi rakennuksen Siltakadun puolella maantasossa on liiketiloja. Suurin osa hankekokonaisuuden ravintoloista ja kahviloista (8 kpl) sijoittuu nykyisen tontin 13 puoleisen kauppakeskuksen osaan. Lupa-alueella on Siltakatuun rajautuvan ravintolan lisäksi Siltatoriin rajautuvana 1. kerroksessa yksi ravintola, joka sijoittuu osittain tontille 13 ja lupatontille. Ko. ravintola on liitetty tontin 13 rakentamisluvan kokoontumistilaselostukseen. Hankekokonaisuus käsittää myös olevan Espoontorin kauppakeskuksen tilojen peruskorjauksen ja samalla ajo- ja jalankulkuyhteyksien rakentamisen uudisosan ja vanhan osan välille.

Uudisosan julkisivujen pääasiallisen julkisivumateriaalit ovat pinnoitettu betoni, tiililaatta, julkisivulevy, taivutettu metalliverkko ja lasi, josta osa on printtikuvioitu ja osa taustamaalattu. Uudisosaan rakennetaan viherkatot, suunnitelmat täyttävät asemakaavamääräyksen mukaisen viherkertoimen tavoitetason 0,7. Asuinrakennukseen jatkossa liittyvä kattopiha toteutetaan rakenteellisesti siihen valmiuteen, että kattopiha on mahdollista suunnitella ja ottaa käyttöön asuinrakennuksen rakennuttua. Asemakaavassa korttelin kaakkoiskulmaan suunniteltu asuinkerrostalo toteutetaan myöhemmässä vaiheessa ja sen tilalle esitetään tässä yhteydessä väliaikainen oleskeluaukio, jota rajaaviin tilapäisiin ulkoseinäpintoihin toteutetaan muraalit.

Tontilla ei voida imeyttää hulevesiä, koska tontista suurin osa on rakennettua, vettä läpäisemätöntä pintaa. Olevan kauppakeskuksen

edustalle tontilla 13, Siltatorin alle, sijoitetaan hankekokonaisuuden hulevesien viivytyssäiliöt, joiden vesi puretaan Siltakadun hulevesiverkkoon.

Uudisosaan toteutetaan jätehuoltoa palveleva huolto- ja lastauspiha, jolle sisään- ja ulosajo on idästä Asemakujalta.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia, jota valvoo ja ohjaa kosteudenhallintakoordinaattori.

Kiinteistöllä on voimassa rakennuskielto, tontti ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kortteliin on laadittu uusi tonttijako, joka ei ole vielä lainvoimainen. Tulevan tontin kiinteistötunnus on 40-183-15. Espoon kaupunki omistaa pääosin ympäröivät alueet ja on valtuuttanut hankkeeseen ryhtyvän näiltä osin rakentamisluvan hakemiseen. Rakentamislain 43 b § mahdollistaa rakentamisluvan myöntämisen ennen tontin lohkomista. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Em. on huomioitu lupamääräyksissä.

RAKENNUSOIKEUS

Uudisosan kokonaisala on 26815 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 7092 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 11737 kem² (sis. iv-konehuoneet), RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 2552 kem² ja kellaria 5434 m². Em. jälkeen kortteliin jää rakennusoikeutta 21208 kem² (tästä tontilla 13 on nyt käytetty 19617 kem²).

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Kaavamerkinnän m220 +16.0 luku osoittaa, kuinka paljon korttelialueelle sallitusta kerrosalasta likimääräiselle tasolla +16.0 mpy on ehdottomasti käytettävä liike-, toimisto- tai palvelutiloihin. Likimääräiselle tasolle +16.0 mpy sijoitetaan kaavan edellyttämistä toiminnoista poiketen päivittäistavarakaupan sosiaalitilat, jota perustellaan sillä, että tässä sijainnissa päivittäistavarakaupan henkilökunnalla on nopea ja esteetön kulku samassa kerroksessa sijaitsevien kaupan myymälätilojen ja sosiaalitilojen välillä.
- Kaavan 3 § mukaan kaikkia korttelialueita koskien katutason kerroksen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotukseltaan ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiltaan. Katutason aukotus Siltakadulla ja Asemakujalla noudattaa pääosin ylempien kerrosten pystyjakoa, jotta vaihtelevista julkisivumateriaaliosista muodostuva vaikutelma ei muutu liian levottomaksi. Katutason kerroksia on myös hienovaraisesti korostettu esim. katutason ikkuna-aukkojen reunusaiheiden ja betonijulkisivujen graafisten syvennysten muodossa. Aukotus perustuu kaavan yhteydessä laadittuun korttelisuunnitelmaan. Antamassaan lausunnossa kaupunkisuunnittelukeskus on tuonut esille, että Asemakujan puoleiselle julkisivulle suunniteltu muraali on luonteeltaan tilapäinen taideteos, joka tukee asemakaavan määräystä 20 § rakentamisen vaiheistuksesta, mutta ei korvaa 3 § mainittua elävöittämistä taiteen ja valaistuksen

keinoin, sillä muraali tulee peittymään asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä. Rakennuksen Asemakujan puoleiselle julkisivulle taidetta on edellytetty toteuttavan katualueeseen suoraan kiinni rakennettavalle rakennuksen osalle, ei vain sisennykseen (kuten nyt muraali). Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon jälkeen.

Esitetyt poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin ja kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltamana.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus korttelissa on liike- ja myymälätiloille 1 ap / 50 kem2, toimistotiloille 1 ap / 75 kem2, yksityisille palveluille, hotelli- ja majoitustoiminnalle sekä huvi- ja viihdetarkoituksia palveleville tiloille yksi 1 ap / 150 kem2, julkisille palveluille 1 ap / 200 kem2, viranomaisille 3 ap ja HSL:n tarpeisiin 7 ap. Liityntäpysäköintiä varten tulee varata tila 100 autopaikalle. Liityntäpysäköinti tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen yhtenäisenä kokonaisuutena. Pysäköintilaitoksessa kävely- yhteyksien tulee olla sujuvia ja turvallisia. Lisäksi sieltä tulee olla suora, esteetön kävely-yhteys joukkoliikenneterminaaliin. Muiden toimintojen kuin asumisen osalta vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään 2 le-ap ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi le-ap lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta. Pysäköintilaitoksesta tulee olla ajoyhteydet Asemakujan ja Kamreerintien suuntiin. Korttelin kaikkien tonttien laskennallinen autopaikkojen vähimmäisvaatimus tämä hanke mukaan lukien ja tuleva asuinkerrostalohanke arvioiden on 769 ap. Lupatontille toteutetaan 426 ap, jonka jälkeen korttelissa on yhteensä 831 ap. Autopaikoista on 17 le-ap, joista yksi varataan asukaspysäköintiin. Hankekokonaisuutta palvelee jatkossa yksi suurikokoiselle le-ajoneuvolle tarkoitettu saattopaikka, joka sijoitetaan Siltakadun varteen kadun ylittävän Lindholminsillan alapuolelle uuden hissien ja luiskayhteyden päähän - nämä muutokset sisältyvät tontin 13 luvan 2025-877 asiakirjoihin. Maalanaiset pysäköintitasot ovat jatkossa nykyisillä tonteilla 13 ja 14 yhteydessä toisiinsa ja ajoyhteydet kahteen suuntaan toteutuvat asemakaavan mukaisesti. Autopaikkoja varustetaan vähintään yhdellä suurtehoisella tai kolmella normaalitehoisella sähköajoneuvojen latauspisteellä, lisäksi latauspistevalmius toteutetaan vähintään 20 % autopaikoista.

Pyöräpaikkavaatimus korttelissa on liike- ja myymälätiloille 1 pp / 100 kem2 ja liityntäpysäköinnin tarpeisiin 150 pp. Liityntäpysäköintiä varten tulee varata laadukas sisätila, joka on helposti ja pyöräillen saavutettavissa ja jonka lattiapinta alasta 10 % on varattu erikoispyörille. Tilasta tulee olla suora sisäyhteys kauppakeskukseen. Liike ja myymälätilojen pyöräpaikat ja liityntäpysäköinnin pyöräpaikat voidaan yhdistää vuoroittain käyttöperiaatteen mukaisesti siten, että puolet liityntäpysäköinnin pyöräpaikoista voidaan laskea myös liike- ja myymälätilojen pyöräpaikoiksi. Liike- ja myymälätilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita

sisäänkäyntien läheisyydessä, liityntäpysäköinnissä tai lukittavissa olevassa tilassa henkilökunnan käyttöön. Kauppakeskuksen asiakaspysäköintiä palvelevista pyöräpaikoista osa voidaan sijoittaa pohjoispuolen LA Joukkoliikenneterminaalien alueelle ja yleiselle katualueelle erillisin sopimuksin. Asiakaspysäköintiä palvelevista pyöräpaikoista yhteensä 50 paikkaa tulee sijoittaa siltatasolle molemmin puolin kauppakeskusta. C-1-korttelialueen pyöräpaikat tulee suunnitella kiinteistöjen yhtenäisenä järjestelynä ja toteuttaa korttelialueelle laaditun kokonaissuunnitelman mukaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. C-1-korttelin hankekokonaisuuden laskennallinen polkupyöräpaikkavaatimus on 267 pp. Näistä 75 pp voidaan laskea liityntäpysäköinnin paikoista. Polkupyöräpaikkatarve on lisäksi 192 pp. Liityntäpyöräpysäköinti 150 pyöräpaikalle sijoitetaan tontille 7 ulottuviin kauppakeskuksen tiloihin ja sieltä on sisäyhteys kauppakeskukseen. Muut pyöräpaikat sijoitetaan runkolukittaviin ulkotelineisiin, yhteensä 35 pp siltatasolle (kaavasta poikkeavalle määrälle siltatasolla haetaan tontin 13 luvassa vähäistä poikkeusta), 76 pp maantasoon Siltakadun puolelle ja 56 pp LA-alueelle.

Olemassa olevat väestönsuojat naapuritonttien 13 ja 7 kellareissa on laskettu ko. kiinteistöjen rakennuslupahetkellä 1980-luvun puolivälissä olleen asetuksen mukaisesti mitoittaen 2 %:n mukaan. Nykyinen asetus sallii väestösuojien laskemisen 1 %:n mukaan liiketilojen osalta. Lupahankkeen väestönsuojasuojapaikat (95 suojapaikkaa) sijoitetaan Espoontorin kauppakeskuksen nykyisiin väestönsuojiin. Olevissa kuudessa väestönsuojassa on suojatilaa yhteensä 532,2 m² 709 henkilölle, kun korttelissa vireillä olevien lupahakemusten myötä koko korttelin viiden tontin suoja-alan tarpeeksi on laskettu nykyisten määräysten mukaan 499,6 m². Em. laskentatavalla olevissa suojissa on tilaa hankkeen suojapaikoille ja lisäksi oleviin suojiin jää ylimääräistä suoja-alaa 32,6 m².

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä ja tärinän huomioimisesta rakennushankkeessa. Tulevan kauppakeskuksen jalustaosan tiloihin ei ole suunnitteilla sellaista toimintaa, jossa olisi melun ja tärinän kannalta erityisen herkkiä tiloja. Kauppakeskukseen suunnitellut tilat eivät edellytä kohteen jalustaosan suunnittelussa liikenteen tärinän tai runkomelun rakenteellisia torjuntaratkaisuja. Toteutettavien asuintornien osalta liikenteen runkomelun ja tärinän torjuntatarpeen tarkastelu tulee jatkossa tehdä erikseen.

Luvan liitteeksi on toimitettu lausunto työn aikaisen kaivannon stabiiliteetista, jolle on väyläviraston hyväksyntä.

Työmaa-aikaisessa hulevesien hallintasuunnitelmassa huomioidaan asemakaavan mukaisesti, että rakentamisen aikaiset hulevedet käsitellään niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Maaperän ympäristötutkimuksen yhteydessä ei ole todettu sulfidisavea.

Ympäristötekni­sen tutkimusraportin mukaan kohteessa on todettu kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia ja antimon­ia, lisäksi kohteessa esiintyy öljyhiilivetyjä. Kohteeseen on laadittu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Arseenin ja antimonin todetut pitoisuudet maaperässä eivät aiheuta puhdistustarvetta. Öljyhiilivety-yhdisteiden esiintyminen maassa ei aiheuta välitöntä riskiperusteista puhdistustarvetta. Puhdistussuunnitelman mukaan pilaantunut maaperä poistetaan rakentamisen vaatimalta laajuudelta rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut kohdetta koskevan ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja hyväksynyt sen määräyksi­in, joita tulee noudattaa.

Hanke on hakenut kaupunkitekniikan keskukselta sijoituslupaa siirtymä- ja paalulaatoille sekä lastausalueen sisäänajon linjakuivatuskaivolle lupatontin osalla ja siirtymä- ja paalulaatoille sekä väestönsuojan hätäpoistumiskuilulle tontin 13 osalla. Lupaa ei ole vielä saatu rakentamislup­an käsittelyaikana.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. pysäköintiä, huoltoa, väestönsuojia, palomuurien rakentamatta jättämistä ja muita teknisiä ratkaisuja. Luvan liitteeksi ko. sopimus on toimitettu alustavana ja lisäksi liitteeksi on toimitettu osapuolten allekirjoittama sitoumus yhteisjärjestelyjen toteuttamisesta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankekokonaisuutta kerran ja kokonaisuutta on puollettu Siltakadun puolen vanhan osan (toimistotornin) ja laajennusosan toisiinsa liittymiseen, perforoidun julkisivun turvallisuuteen ja valaistukseen sekä bussiterminaalin kaupunkikuvallisen ilmeen kehittämiseen liittyvin kommentein, jotka on otettu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä huomioon.

Hankekokonaisuuden rakenne- ja lvi-tekni­sten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja toiminnallisen palomitoituksen perusteet on käsitelty teknisissä esittelypalaverissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristöterveyden palvelualue on antanut lupahanketta koskien kaksi lausuntoa, joista toisen liitteenä on muistio 9.10.2025 pidetystä suunnittelijoiden ja Espoon seudun ympäristöterveyden elintarviketarkastajien kesken pidetystä palaverista. Lausunnoissa myymälän alustavien suunnitelmien perusteella tilojen on todettu soveltuvan pääosin myymälän toimintaan ja ravintoloiden ja kahviloiden keittiöiden suunnitelmien on todettu olevan laitteistojen osalta vielä alustavia. Pääpiirustuksia ei ole annettujen kommenttien perusteella päivitetty vaan ne päivitetään huomautetuilta osin, kun myymälän kauppia­s ja ravintoloitsijat tulevat mukaan hankkeeseen. Tarkennetut suunnitelmat toimitetaan ympäristöterveydelle nähtäviksi ja niille haetaan

tarvittaessa rakennustyönaikaista muutoslupaa.

Kaupunkitekniikan keskus on vastannut lausuntopyyntöön siten, että se ei näe tarvetta erikseen lausua hankkeesta, koska haetun ja käsittelyssä olevan sijoitusluvan ehtoihin ollaan kirjaamassa hanketta ohjaavia määräyksiä mm. geotekniikan suhteen. Myös mm. bussikatoksen alueen yhteensovitus katusuunnitelmien kanssa on kesken sekä kaasutiiviin pumppaamon tarkka sijainti on vielä määrittelyssä. Hankkeen tulee noudattaa sijoituslupaan kirjattavia ehtoja.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on luvan liitteeksi toimitetussa muistiossa nähnyt operatiivisen toiminnan edellytysten täyttyvän hankkeessa ja lisäksi antanut puoltavan lausunnon väestönsuojapaikkojen sijoittamisesta korttelissa.

Vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmä on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota mm. esteettömien kulkureittien selkeyden, ylläpidon ja hissien toimivuuden tarpeeseen alueella myös rakennustyön aikana, yhtenäisen opastuksen (opasteet, lattiapintojen kuviot, portaiden ja liukuportaiden merkinnät) ja hyvän valaistuksen tärkeyteen, liikuntaesteisen saattopaikan turvallisuuteen ja 2. kerroksessa myymälän kassalinjojen aulan puoleisen tilan toimivuuteen ja riittävyteen. Lisäksi on annettu erikseen huomioita mm. näkövammaisten henkilöiden toimintaan helpottaviin ratkaisuihin. Hanke on vastineessaan todennut ottavansa ylläpitoon, opastukseen ja valaistukseen annetut kommentit huomioon. Vastineessa on lisäksi avattu Lindholminkäytävän, le-saattopaikan sekä 2. kerroksen aulan toiminnallisuutta, tämä osuus vastineesta sisältyy jatkossa tontin 13 luvan 2025-877 päätökseen.

Kaupunginmuseo ei ole nähnyt tarpeelliseksi lausua hankkeesta, koska tässä yhteydessä ei esitetä muutoksia Espoontorin torniin.

Em. lisäksi hanke on käyty läpi kaupungin poliisikoordinaattorin ja turvallisuusjohtajan kanssa yhteisessä palaverissa, erillistä lausuntoa ei ole annettu.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta naapureille, joista Väylävirastolla on ollut huomautettavaa. Annetussa lausunnossa on edellytetty, että hankkeessa otetaan huomioon rautatieliikenteestä aiheutuvat melutasot ja tärinän osalta rakennusten suunnittelussa huomioidaan VTT:n laatimat asiaa koskevat selvitykset. Lähtökohtaisesti kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja tai koneita saa säilyttää rautatiealueella. Mikäli rakennustöitä on välttämätöntä tehdä myös rautatiealueella, on niistä aina sovittava Väyläviraston kanssa ratelain 36 § mukaisesti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Tällöin kaikessa rautatiealueella tehtävässä työssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia Väyläviraston ohjeita ja työntekijöiltä edellytetään ratatyöturvallisuuspätevyyttä (Turva).

Mikäli rakennustyömaalla käytettävä nostolaite voi ulottua rautatiealueen päälle, on sen käytöstä sovittava Väyläviraston kanssa Radanpidon turvallisuusohjeiden luvun 10 mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista. Lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

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

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:

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

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

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten RakL 123 § vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

Väyläviraston naapurilausuntoa tulee noudattaa. Kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja tai koneita saa säilyttää rautatiealueella. Mikäli rakennustöitä on välttämätöntä tehdä myös rautatiealueella, on niistä aina sovittava Väyläviraston kanssa hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Mikäli rakennustyömaalla käytettävä nostolaite voi ulottua rautatiealueen päälle, on myös sen käytöstä sovittava Väyläviraston kanssa.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä laadunvarmistusselvitys.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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.

Luvan liiteasiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa valaistussuunnitelma, jossa käy ilmi, miten perforoidun julkisivuverhouksen perforoinnin koon ja tukirakenteiden valinnassa varmistetaan havainnekuviissa esitetty ja tavoiteltu julkisivuvalaistus.

Mainoslaitteille (yli 2 m² suuruiset valaistut mainoslaitteet) tulee hakea erillinen rakentamislupa.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia julkisivujen eri materiaalimalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen julkisivujen rakennustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaalivaihtoehdot, 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.

Mikäli julkisivuissa käytettäviä perforoituja metallilevyjä ulotetaan lähelle maan tasoa, tulee huomioida, etteivät terävät pinnat/reiät aiheuta vaaraa ohikulkijoille. Perforoiduista julkisivuista ja niiden valaistuksesta tulee tehdä työmaalla malliesitys. Kun tämä on tehty, on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi.

Elintarvikehuoneistokohtaisten suunnitelmien tarkentuessa ko. suunnitelmat tulee toimittaa Espoon seudun ympäristöterveyteen tutustuttavaksi kommentteja varten.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erytysuunnitelmiin.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen

pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lainvoimaisen tonttijaon mukainen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 43b, 44, 48, 59, 63 ja 111

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Mari Rummukainen teki Sofia Yli-Pelkosen kannattamana seuraavanlaisen lisäyksesityksen: ” Lisätään seuraava lisäyksesitys kohdan perään:

"Hankekokonaisuus käsittää myös olevan Espoontorin kauppakeskuksen tilojen peruskorjauksen ja samalla ajo- ja jalankulkuyhteyksien rakentamisen uudisosan ja vanhan osan välille." Huomioidaan kasvava käyttäjämäärä jalankulkuun ja liikenteeseen liittyen rakennushankkeen osalta."

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Rummukaisen kannatettua lisäyksesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Rummukaisen lisäyksesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylänneen Rummukaisen lisäyksesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
11	§ 169 Äänestystulosraportti

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 49-2025-815

Jakelu

Kiinteistö Oy Espoon Asemakuja 2
Väylävirasto

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 159, § 160, § 161, § 162, § 163, § 165, § 166, § 167

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 164

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 168, § 169**Valitusosoitus rakentamislupapäätöksestä**

Päätökseen tai päätöksestä perittävään maksuun saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Lupaviranomaisen lupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella, joka julkaistaan viranomaisen internetsivuilla. Lupapäätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä lupapäätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen internetsivuilla.

Tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus rakentamisluvasta

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

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

Valitusoikeus rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla;
- 6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- millä perusteella muutosta vaaditaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, postiosoite ja puhelinnumero. Jos valitusta koskeva päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Jos valituksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valituksella, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- asiakirjat, joihin valituksen tekijä 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 (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.