



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Espoon kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokoustiedot

Aika

26.02.2026 klo 17:00 -

Paikka

Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	3
3		Viranhaltijoiden päätökset	4
4		Luonto- ja ympäristötietoyksikön projektit 2026	6
5	1	Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan tarkistaminen, voimaan 1.4.2026 (kh-asia)	8
6		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	14
7	2	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2025	17
8	3	Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2025	22
9		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan iltakoulun järjestäminen	28
10		Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Dalkulla, Perusmäki (käsitelty lautakunnassa viimeksi 14.11.2024)	30
11		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 rakentamisen Hurraa! palkinnon saaja	58
12		Laajennuslupa 49-2024-260, Pohjantie 3	60
13		Rakentamislupa 49-2025-973, Kirvunkuja 5	69
14		Rakentamislupa 49-2025-974, Artesaaninkatu 8	76
15		Rakentamislupa 49-2026-39, Kylvötie 4	86

Espoo 19.2.2026.

Maria Saita
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 19.2.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Olli Lehtonen, varalla Waqar Zafar ja Simon Shiferaw, varalla Heidi Pajunen.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Asianumero 4407/00.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

3

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

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

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (henkilöstöasiat) § 1, Kaupungineläinlääkäri, 332860, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-11-26

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan päätöspöytäkirja (Yleiset asiat), § 1, Päätös vahingonkorvausvaatimukseen, 12.2.2026. Päätös on salassa pidettävä eläinlääkäriammattin harjoittamisesta annetun lain 16 §:n mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

- EI JULKAISTA Kaupungineläinlääkäri, 332860, vakinainen virkasuhde, Ympäristöterveydenhuolto, ESPOO-04-11-26 (sisältää henkilötietoja)
- SALASSA PIDETTÄVÄ, Päätös vahingonkorvausvaatimukseen, (Laki eläinlääkäriammattin harjoittamisesta 16 §)

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Asianumero 532/00.01.03/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

4

Luonto- ja ympäristötietoyksikön projektit 2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Soini Mira

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Luonto- ja ympäristötietoyksikön projektit vuonna 2026.

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen Luonto- ja ympäristötiedon yksikön moninaiseen toimintakenttään kuuluu luonnonsuojelua, luonnon monimuotoisuuden ja vastuullisen luonnon virkistyskäytön ohjausta, maankäytön ympäristövaikutusten hillitsemistä, vesiensuojelua, ilmastonmuutoksen sopeutumista ja hillintää sekä ympäristötiedon tuottamista ja välittämistä. Vuonna 2026 yksikössä työskentelee vakituisena 11 henkilöä, yksi määräaikainen ympäristöasiantuntija ja kolme määräaikaista korkeakouluharjoittelijaa.

Luonto- ja ympäristötietoyksikön toiminnan pääpaino on Espoon ympäristötavoitteiden asiantuntija- ja edistämistehtävissä: huolehdimme siitä, että kasvavassa kaupungissa luonto-, ympäristö- ja ilmastoasiat huomioidaan Espoo-tarinan ja valtuustotavoitteiden mukaisesti. Tärkeä keino tavoitteiden edistämiseksi ovat erilaiset projektit, joissa toimet projektoidaan selkeiksi kokonaisuuksiksi. Oheisessa liitteessä esitellään lyhyesti Luonto- ja ympäristötiedon projektit vuonna 2026. Projektit keskittyvät tänä vuonna vesiensuojeluun, luonnon monimuotoisuuden

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

edistämiseen, ennallistamiseen sekä ilmastomuutokseen sopeutumiseen. Osa projekteista toteutetaan kaupungin työnä ja osassa myös tilataan ja ohjataan konsulttityötä. Ympäristönsuojelun palvelualueen johtoryhmä seuraa projektien etenemistä neljä kertaa vuodessa.

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali**

- LYT projektit 2026_YRLA 26.2.2025

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Asianumero 501/02.05.00/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

5

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan tarkistaminen, voimaan 1.4.2026 (kh-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että se tarkistaa Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksan ja siihen sisältyvän maksutaulukon liitteen mukaisesti siten, että ne tulevat mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta voimaan 1.4.2026.

Tällä päätöksellä kumotaan voimassa ollut kaupunginhallituksen 29.11.2021 hyväksymä taksa. Kumottua taksaa sovelletaan kuitenkin vielä niissä asioissa, jotka ovat tulleet vireille ennen tämän taksan voimaantuloa.

Käsittely

Päätös

Selostus

Toimivalta ja maksujen lakisääteiset perusteet

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 9 §:n 11 kohdan mukaan lautakunta tekee toimialansa osalta esityksen kaupunginhallitukselle lakiin tai asetukseen perustuvien maksujen suuruudesta. Kaupunginhallitus päättää kaupungin palveluista tai muista suoritteista perittävien maksujen suuruudesta hallintosäännön I osan 2 luvun 3 §:n 28 kohdan nojalla.

Kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen käsittelemistä asioista on mahdollista periä maksu vain, jos laissa niin säädetään. Maksut ovat julkisoikeudellisia maksuja, jotka ovat suoraan ulosottokelpoisia. Kunnalle

perittävä maksu voi vastata enintään suoritteen tuottamisesta kunnalle aiheutuvia kokonaiskustannuksia. Maksun perusteista määrätään tarkemmin kunnan hyväksymässä taksassa.

Taksan perusteena olevat maksun perimiseen oikeuttavat säännökset ovat [ympäristönsuojelulain](#) (527/2014) 205 §:ssä, [vesilain](#) (587/2011) 18 luvun 12 §:ssä, [jätelain](#) (646/2011) 144 §:ssä, [merenkulun ympäristönsuojelulain](#) (1672/2009) 13 luvun 1 §:ssä, [maa-aineslain](#) (555/1981) 23 §:ssä, [rakentamislain](#) (751/2023) 79 §:ssä, [maastoliikennelain](#) (1710/1995) 30 §:ssä, [vesiliikennelain](#) (782/2019) 106 §:ssä ja [vesihuoltolain](#) (119/2001) 11 a ja 17 c §:ssä.

Taksan ja maksutaulukon muutokset

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksaa on tarpeen päivittää vesihuoltolain 1.1.2026 voimaan tulleen muutoksen vuoksi, ja lisätä taksaan vesihuoltolain mukaiset käsittelymaksut. Taksaa esitetään tarkistettavaksi myös eräiden ympäristönsuojelulain mukaisten maksujen osalta. Samalla taksan tekstiä on joiltain osin tarkistettu, huomioitu muun muassa vuoden 2025 alusta voimaan tullut rakentamislaki. Lisäksi maksutaulukon ulkoasua on muutettu ja numeroitu, jotta esitystapa olisi saavutettava.

Maksuja on tarkistettu seuraavin perustein: keskimääräisiä työmääriä on seurattu, omakustannushinta tarkistettu sekä verrattu tasoa naapurikuntien arvioimiin työmääriin.

Taksan tekstiosaan ehdotetut muutokset ovat luettavissa oheismateriaalina olevista rinnakkaisteksteistä. Uudet maksulliset toiminnot ja korotetut maksut ilmenevät ohjeismateriaalina olevasta maksuvertailutaulukosta. Maksuvertailussa on huomioitu voimassa oleva Espoon maksu, maksun muutosehdotus sekä Helsingin ja Vantaan voimassa olevat maksut. Hyväksyttäväksi esitetty taksa ja maksutaulukko on listatekstin liitteenä.

Vesihuoltolain mukaiset maksut

Vesihuoltolain 10 §:n mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Lisäksi vesihuoltolain 17 b §:n mukaan kunnan päättämällä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen hulevesiviemäriin. Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi myöntää vapautuksen liittämismaksuvelvollisuudesta vesihuoltolain 11 ja 17 c §:n nojalla, jos pykälissä säädetyt edellytykset vapautuksen myöntämiselle täyttyvät. Ympäristö- ja rakennuslautakunta on siirtänyt toimivallan vapautuksen myöntämisestä ympäristöjohtajalle.

Maksua vapautushakemusten käsittelystä ei ole voinut aiemmin periä. Vesihuoltolain 1.1.2026 voimaan tullessa muutolailla (1087/2025) vesihuoltolakiin lisättiin 11 a § ja 17 c §:ään säännös, joiden perusteella

kunnan ympäristönsuojeluviranomainen voi periä maksun vapautushakemuksen käsittelystä.

Vapautushakemuksia ympäristönsuojeluun tulee Espoossa noin 100 vuodessa. Käsittelyssä tutkitaan, ovatko vesihuoltolaissa määritellyt vapautuksen myöntämisen edellytykset olemassa. Edellytyksenä jätevesiviemäriverkostoa koskevasta liittämisvelvollisuudesta vapauttamiselle on lisäksi, että kiinteistön jätevesien johtaminen ja käsittely on järjestetty ympäristönsuojelulaissa säädettyjen vaatimusten mukaisesti.

Vapautushakemuksista kuullaan tilanteen mukaan vesihuoltolaitosta ja kunnan terveydensuojeluviranomaista sekä hallintolain 34 §:n mukaisesti asianosaisia eli vapautusta hakeneita tai naapurikiinteistöjen omistajia, jos jätevesien tai hulevesien käsittely saattaa vaikuttaa naapurikiinteistöihin. Kiinteistöille tehdään tarkastus, jos kiinteistön hule- tai jätevesijärjestelmästä ja niiden toimivuudesta ei saa riittävää selvitystä hakemusten perusteella.

Vapautushakemusten vaatima työmäärä vapauttamisesta hulevesiviemäriin, vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on samansuuruinen. Mikäli haetaan vapautusta sekä vesijohtoon että jätevesiviemäriin liittymisestä, työmäärä on 1,5-kertainen. Mikäli haetaan kolmea vapautusta, työmäärä on 2,2-kertainen. Keskimääräiset työmäärät ovat 8–18 tuntia. Maksu määräytyy omakustannushinnan mukaan ja sitä on mahdollista alentaa tai korottaa taksan periaatteiden mukaisesti. Maksuksi esitetään näin ollen 590–1300 €. Espoolle kertyisi vuodessa tuloja noin 50 000 €.

Ympäristönsuojelulain mukaiset uudet tai poistettavat maksut

Biokaasulaitos

Ympäristönsuojelulain liitteen 4 perusteella tietyn eläinmäärän ylittävät eläinsuojat ovat ilmoituksenvaraisia eikä niille vaadita ympäristölupaa. Ympäristönsuojelulain muutoslailla (4.4.2025/144) ympäristönsuojelulakiin lisättiin liitteen 4 kohtaan 9 ilmoituksenvaraiseksi toiminnaksi biokaasulaitos eläinsuojan yhteydessä. Ilmoitusmenettely koskee sellaisia ilmoituksenvaraisten eläinsuojien ja sitä pienempien eläinsuojien yhteyteen perustettavia biokaasulaitoksia, joissa käsitellään pääasiassa kyseisen eläinsuojan jätteitä. Biokaasulaitoksessa saa käsitellä jätettä yhteensä alle 20 000 tonnia vuodessa. Jos eläinsuojan yhteydessä sijaitseva biokaasulaitos on pohjavesialueella, vaaditaan ympäristölupa ja luvan myöntää kunnan ympäristönsuojeluviranomainen. Suuremmille määriille vaaditaan ympäristölupa jätteen ammattimaisen käsittelyn perusteella ja luvittaja on silloin Lupa- ja valvontavirasto.

Espoossa on noin 60 pientä eläinsuojaa, joilta ei edellytetä ilmoitusta. Jos biokaasulaitos perustettaisiin näiden yhteyteen, biokaasulaitos olisi ilmoituksenvarainen. Jos biokaasulaitoksen yhteydessä olevan eläinsuojan toiminta loppuu, biokaasulaitos vaatii ympäristöluvan jätteen käsittelyä.

Jos biokaasulaitos perustettaisiin erillisenä, se vaatisi samoin ympäristöluvan jätteen käsittelynä.

Eläinsuojan yhteyteen tulevan biokaasulaitoksen ilmoituksen käsittelyn työmäärä on arviolta 55 tuntia, mikä on 90 % vastaavan ympäristöluvan työmäärästä. Maksuksi esitetään 4000 €. Jos laitos vaatisi kunnalta ympäristöluvan, työmäärä olisi 60 tuntia ja taksa 4440 €. Espoolle kertynee harvoin tuloja biokaasulaitoksen ilmoituskäsittelystä.

Ympäristöasioiden hallintajärjestelmä

Taksasta esitetään poistettavaksi 5 §:stä alennusperuste siitä, että jos luvan tai ilmoituspäätöksen tarkoittamalla laitoksella tai toiminnalla on käytössä varmennettu ympäristöasioiden hallintajärjestelmä tai muu vastaava järjestelmä taikka energiansäästösopimus, joiden voidaan katsoa vähentävän tarvetta selvittää toimintaa tai antaa tarkkailua ja seurantaa koskevia määräyksiä, jolloin voidaan käsittelystä perittävää maksua alentaa 20 %. Kuntaliiton oppaassa vuodelta 2015 kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen taksan laatimiseen on ehdotukset alennusperusteista, mistä kyseinen kohta on otettu Espoon ympäristönsuojeluviranomaisen taksaan. Perusteluna poistolle on, että alennusperuste ei ole käytännössä vähentänyt tarvetta selvittää toimintaa tai antaa määräyksiä ja siten lyhentänyt käsittelyaikaa, joten perustetta maksun alentamiselle ei ole. Kyseinen alennusperuste on muutoinkin tullut harvoin sovellettavaksi ja muutos ei vaikuta Espoolle kertyviin tuloihin.

Jätevesien johtaminen

Taksasta esitetään muutettavaksi kohtaa jätevesien johtamisesta. Ympäristönsuojelulain 27 § 2 momentin mukaan ympäristölupa on oltava jätevesien johtamiseen, josta saattaa aiheutua ojan, lähteen tai vesilain 1 luvun 3 §:n 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetun noron pilaantumista. Espoon ympäristönsuojeluviranomaisen taksa on muotoiltu toisin ja muotoilu korjataan ympäristönsuojelulain 27 §:n mukaiseksi. Taksasta poistetaan muotoilu, jossa ympäristölupa jätevesien johtamisesta maahan, ojaan tai noroon perustuu asukasvastinelukuun (<10, 10–49 ja 50–99 henkilöä) ja hinta on 535–1610 €. Tälle ei ole tiedossa perustetta eikä taksa ole muilla seudun kaupungeilla käytössä. Ympäristöluvan käsittelyn työmäärä on 30 tuntia, mikä on 50 % keskimääräisestä ympäristöluvan käsittelyajasta (60 tuntia) ja samaa tasoa kuin Vantaalla ja Helsingillä. Taksan suuruudeksi esitetään 2220 €. Päätöksiä on harvoin ja muutos ei vaikuta Espoolle kertyviin tuloihin.

Maksujen tarkistukset

Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksa ja maksutaulukkoa on viimeksi tarkistettu kaupunginhallituksessa 29.11.2021 ja muutokset tulivat voimaan 1.1.2022. Taksaan ja maksutaulukkoon tehtiin silloin ympäristönsuojelulain, jätelain, maastoliikennelain ja vesiliikennelain muutoksista johtuvat päivitykset. Maksuja korotettiin sellaisten toimintojen

osalta, jotka olivat selvästi jääneet ajankäytöllisesti tarkasteltuna jälkeen Helsingin ja Vantaan ympäristönsuojeluviranomaisen maksuista. Omakustannusarvoa ei silloin muutettu.

Maksujen omakustannushintaa, arvioitua työmäärää ja maksuja on nyt tarkistettu. Aiempi tuntihinta oli 61 euroa. Tuntihintaan oli laskettu keskimääräiset koko ympäristökeskuksen henkilöstön kustannukset sivukuluineen. Omakustannushinnan laskentatapaa on muutettu vastaamaan esimerkiksi Vantaan laskentatapaa ja uutta ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen organisaatiota. Maksullisten päätösten valmistelua tekevien palkkakustannuksiin on lisätty tarvittavan tukihenkilöstön kulut ja yleiskustannukset. Omakustannushinnaksi on tällöin saatu 74 €/h. Naapurikunnissa vastaava tuntihinta on Vantaalla 78 € ja Helsingissä 75 €.

Maksujen taustalla oleva työmäärä perustuu kirjanpitoon, aiempaan aika-arvioon ja naapurikuntien esittämiin tuntimääriin. Ympäristölupien käsittelyn työmäärä on keskimäärin 60 tuntia ja vaatavuus vaihtelee 30–70 tuntia. Ilmoitusmenettelyn työmäärä on 40–55 tuntia. Rekisteröintien työmäärä väheni 15 tuntiin.

Maksuja on tarkistettu omakustannushinnan ja työmäärän perusteella. Määrällisesti eniten maksuja kertyy kertaluontoisista meluilmoituksista, joiden taksa nousee 535 eurosta 666 euroon. Määräaikaistarkastusten taksa nousee 300 eurosta 600 euroon. Rekisteröitävien toimintojen taksat olivat 300–2190 €, mitkä olisivat jatkossa 1110 €. Ympäristönsuojelun taksantarkistuksen vaikutus vuoden 2025 maksullisten suoritteiden määrällä olisi seuraava: vanha taksa 53 000 € ja uusi taksa 122 000 €.

Voimassa oleva Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksa ja taksan liitteenä oleva maksutaulukko ovat nähtävillä kaupungin Internet-sivuilla:

[Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksa ja maksutaulukko, voimaan 1.1.2021](#)

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksa ja maksutaulukko, 1.4.2026, saavutettava

Oheismateriaali

- Rinnakkaistekstit, Muutokset Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaisen taksaan, 1.4.2026, saavutettava
- Maksuvertailu, Espoon, Helsingin ja Vantaan ympäristönsuojeluviranomaisen maksut, 1.4.2026, saavutettava

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

13/99

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Asianumero 4407/00.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

6 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

Selostus

Kuntalaisaloitteet 2025

Kuntalaisaloite, Erik Bassen tien varrella olevien tammien, joista 6 kpl on luonnonsuojeltuja, elinolosuhteiden ylläpito, 23.6.2025.

Kuntalaisaloite, Lentomelu Tuomarilan alueella, 1.8.2025

[Lentomelu Tuomarilan alueella - Kuntalaisaloitepalvelu](#)

Kuntalaisaloite, Gransin kestikievarirakennuksen omistajalle annettava pikainen kunnostusmääräys, jonka toteuttamista on seurattava, 27.8.2025
[Gransin kestikievarirakennuksen omistajalle annettava pikainen kunnostusmääräys, jonka toteuttamista on seurattava - Kuntalaisaloitepalvelu](#)

Kuntalaisaloite, Tuomarilan VPK-talon raunio on raivattava viipymättä, 9.10.2025

[Tuomarilan VPK-talon raunio on raivattava viipymättä - Kuntalaisaloitepalvelu](#)

Rakennusvalvonta:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 740/2026, 10.2.2026

Asiat: Rakennusvalvontaa koskevat valitukset

Ratkaisu: Hallinto-oikeus kumoaa Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 12.12.2024 § 154 siltä osin kuin asiassa on hallinto-oikeudessa ollut kysymys teollisuusrakennuksen purkamista sekä tontin siistimistä ja tasaamista koskevasta velvoitteesta ja sen tehosteeksi asetetusta uhkasakosta.

Hallinto-oikeus kumoaa Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 9.10.2025 § 133.

Ulkoinen tarkastus rakennusvalvonnan toiminnasta,

<https://www.espoo.fi/fi/uutiset/2026/02/kaupunginjohtaja-kai-mykkanen-espoo-rakennusvalvonnan-toiminnasta-toteutetaan-erityistarkastus>

Ympäristönsuojelu:

Lupa- ja valvontaviraston päätös 23/2026 vaarallisen jätteen

kaatopaikkasolun T1 sulkemissuunnitelma, Kirkkonummi, HSY

Asia: Lupa- ja valvontavirasto (LVV) antoi 29.01.2026 päätöksen nro

23/2026 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n

Ämmässuon vaarallisen jätteen kaatopaikkasolun (tuhkasolu) T1

sulkemissuunnitelmasta, joka sijaitsee Kirkkonummella. Lautakunta ei antanut asiasta lausuntoa eikä LVV:n päätöksestä ole tarvetta valittaa.

Valitusaika päättyy 9.3.2026.

[Linkki asiakirjoihin \(LVV\).](#)

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA kuntalaisaloite, Erik Bassen tien varrella olevien tammien elinolosuhteiden ylläpito
- EI JULKAISTA Vastaus Erik Bassen tien varrella olevien tammien elinolosuhteiden ylläpidosta (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Vastaus Lentomelu kuntalaisaloitteeseen, 24.10.2025 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Vastaus Gransinkievari kuntalaisaloitteeseen 21.1.2026 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Vastaus Tuomarila VPK kuntalaisaloitteeseen (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Helsingin hallinto-oikeus, päätös 10.2.2026 (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

16/99

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Asianumero 1124/02.02.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

7

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotieto vuodelta 2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen ympäristö- ja rakennuslautakunnan tilinpäätöksen ennakkotiedon vuodelta 2025

Käsittely

Päätös

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Tilinpäätöksen ennakkotieto laaditaan 31.12.2025 tilanteesta ja asia käsitellään myös kaupunginhallituksessa ja valtuustossa.

Valtuuston hyväksymä talousarvio ja taloussuunnitelma sitoo kaupungin toimialoja, toimielimiä ja tulosyksiköitä. Ympäristö ja rakennuslautakunnan käyttötalousosan sitovuustaso on Ympäristö ja rakennusvalvontakeskus. Espoo-tarinan tavoitteisiin perustuvat vuoden 2025 tulostavoitteet ja talousarviokirjaan sisältyvät määrärahat, erikseen toimintatulojen ja toimintamenojen osalta, ovat valtuustoon nähden sitovia

Tilinpäätöksen ennakkotiedon yhteydessä käsitellään tulostavoitteiden toteutumista koskevat tiedot ja annetaan selvitys määrärahojen ja tuloarvioiden poikkeamista ja niiden syistä. Palvelutuotteiden osalta

arvioidaan suoritemäärien keskeisten poikkeamien syitä sekä tuottavuustavoitteen toteutumista.

Tuloskortti

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetut tuloskortit. Tulostavoitteet ovat sitovia ja niiden toteutuminen käsitellään lautakunnassa seurannan yhteydessä. Espoo-strategian mukaisten tulostavoitteiden ja lautakunnan asettamien tavoitteiden arvioidaan pääosin toteutuneen.

Ympäristönsuojelun palvelualue

Ympäristönsuojelun toimenpiteitä oli kaikkiaan 2822. LuonTo-ohjelman tavoite kolmen luonnonsuojelualue-esityksen vuosittaisesta valmistelusta toteutui ja lisäksi valmistui myös neljäs alue-ehdotus. Neljän uuden luonnonsuojelualueen, Masskärrin, Kuusikodin, Ruukinrannan Linholminluotojen luonnonsuojelualueiden pinta-ala on yhteensä 69,3 ha. Luontoviisas Espoo tiekartta on toteutusvaiheessa ja eteni suunnitellusti. Ilmastonmuutoksen toimenpidesuunnitelman 2026-2029 kauden valmistelu alkoi. Villa Elfvikin kävijämäärä oli vesikattoremontin takia edelleen tavanomaista pienempi.

Ympäristöterveydenhuollon palvelualue

Yleisen terveysvalvonnan osalta tehtiin vuoden aikana 1373 suunnitelman mukaista tarkastusta, ja kaikkiaan tarkastuksia toteutettiin 1652 kpl. Elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan osalta suunnitelman mukaisten tarkastusten tavoite oli asetettu valvontayksikössä 80 % tasolle, ja tähän tavoitteeseen päästiin terveydensuojeluvalvonnan osalta, jossa tarkastustavoitteesta toteutui 99 %. Elintarvikevalvonnan tarkastukset toteutuivat puolestaan 68 % tasolla, ja edellistä vuotta heikomman tilanteen taustalla on tavoitteisiin, henkilöstöön ja poikkeuksellisiin valvontatehtäviin liittyviä syitä. Tupakka- ja lääkelain mukaisen valvonnan osalta päästiin 56 % tasolle valvontasuunnitelman tavoitteesta. Ympäristöterveyteen saapui ilmoituksia yhteensä 756 kpl, joista toiminnan lopetusilmoituksia 226 kpl. Hakemuksia saapui yhteensä 68 kpl. Lisäksi eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnan suoritteita kertyi yhteensä 778 kpl ja kaupungineläinlääkärin vastaanotolla tai tilakäynneillä hoidettiin yhteensä 2932 eläinpotilasta. Pienempään potilasmäärään vaikuttivat mm. henkilöstösytyt. Yliopistollisella eläinsairaalalla hoidettujen päivystyspotilaiden määrä oli 798 kpl ja löytöeläimiä toimitettiin Viikin löytöeläinhoitolaan yhteensä 227 kpl.

Rakennusvalvonnan palvelualue

Rakentamisen lupapäätöksiä tehtiin yhteensä 987 kappaletta, joka on määrältään edellistä vuotta vähemmän.

Rakentamislain aikaisten pientalojen uudisrakennuslupien (90%), pari- ja rivitalojen (88%) sekä korjaus- ja muutostöiden (94%) lupien osalta lupakäsittelyaika on valtuuston asettamaa tavoitetta parempi. Lisäksi voidaan todeta, että myös lähes kaikki muut lupapäätökset on tehty lain 1.1.2026 jälkeen vaatimassa 3 kk:n tai 6 kk:n tavoiteajassa. Valmius päästä rakentamislain 1.1.2026 vaatimuksen mukaisiin lupahakemusten käsittelyaikoihin on nykyisillä hakemusmäärillä hyvä.

Rakentamisen lupakäsittelyn uudistamistyötä on toteutettu lupaprosessianalyysin ja asiakaspalautteiden pohjalta määritettyjen tavoitteiden ja kehittämistarpeiden mukaisesti suunnitelmallisesti ja määrätietoisesti. Uudistamisessa parannetaan asiakaskokemusta kokonaisvaltaisesti; mukaan lukien lupakäsittelyn läpinäkyvyys, ennakoitavuus, vastuullisuus, oikea-aikaisuus ja tarkoituksenmukainen tarkkuus.

Uudistamistyön yhteydessä laaditut menettelyt on otettu käyttöön asteittain mukaan lukien: lupahakemuksen hallinta- ja viestintäasiakirja, prosessiohjeet, suunnittelun lähtötieto-ohjeet ja ohje rakentamisen luvanvaraisuudesta. Internetsivujen rakennetta on uudistettu ja ohjeita on selkeytetty ja tämä työ jatkuu edelleen.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortti on kokousasian liitteenä.

Käyttötalous

Taulukko 1: Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen käyttötalous 2025

	käyttösuun.	toteuma	erotus
Toimintatulot	8 120	6 133	-1 987
Ympäristönsuojelu	220	98	-122
Ympäristöterveydenhuolto	1 600	1 547	-53
Rakennusvalvonta	6 300	4 488	-1 812
Toimintamenot	12 602	12 213	-389
Ympäristönsuojelu	2 569	2 470	-99
Henkilöstökulut	2 001	2 038	37
Ulkoiset ostot	568	432	-136
Ympäristöterveydenhuolto	2 660	2 648	-12
Henkilöstökulut	2 307	2 260	-47
Ulkoiset ostot	353	388	35
Rakennusvalvonta	3 307	3 299	-8
Henkilöstökulut	3 165	3 028	-137
Ulkoiset ostot	142	271	129
Tukipalvelut	4 066	3 796	-270
Henkilöstökulut	1 597	1 364	-233
Ulkoiset ostot	607	600	-7

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Sisäiset palvelut	1 862	1 831	-31
Yhteensä:			
Toimintatulot	8 120	6 133	-1 987
Henkilöstökulut	9 070	8 690	-380
Ulkoiset ostot	1 670	1 691	21
Sisäiset palvelut	1 862	1 831	-31
Toimintakate	-4 482	-6 080	-1 598

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskusta sitoo sekä toimintatulotavoite että toimintamenotavoite, joiden toteutumista arvioidaan erikseen.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen tulot jäivät alkuperäisestä käyttösuunnitelmasta 2 milj. euroa. Tämä oli ennakoitu vuoden raportoinnissa ja kolmannen osavuositarkastuksen yhteydessä käyttösuunnitelmaan haettiin hyväksyntä 1,9 milj. euron tuottojen alitukselle. Rakentamisen edelleen jatkuvan matalasuhtanteen vuoksi rakennuslupatulot olivat tavoitteesta jäljessä. Rakennusvalvonnan tulot jäivät 1,8 milj. euroa, ympäristönsuojelun tulot jäivät 122 tuhatta euroa ja ympäristöterveyden tulot jäivät 53 tuhatta käyttösuunnitelmaa pienemmäksi.

Henkilöstökulut alittivat käyttösuunnitelman 380 tuhatta ja 4 %, suunniteltua pienemmän työpanoksen ja suunniteltua pienemmän palkkatason nousun vuoksi. Tukipalveluiden henkilöstökuluihin sisältyvät henkilöstökulujen lisäksi kaikkia palvelualueita koskevat eläkeperusteiset tasausmaksut ja lautakunnan kokouspalkkiot.

Ulkoiset ostot jäivät noin 100 tuhatta euroa käyttösuunnitelmasta. Menoihin lisättiin kuitenkin 138 tuhannen euron luottotappiot, joihin ei käyttösuunnitelmassa varauduttu, ja ne vaikuttavat Taulukossa 1 kirjattuihin ulkoisiin ostoihin. Tukipalveluiden ulkoisiin ostoihin sisältyy 150 tuhatta euroa ympäristönsuojelun tekemään luonnon- ja vesiensuojelutyöhön osoitettua määrärahaa.

Henkilöstö

Taulukko 2: Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen henkilötyövuodet 2024

Henkilötyövuodet k.a.	käyttösuun.	toteuma	
Ympäristönsuojelu	30,9	32,6	5,6 %
Ympäristöterveydenhuolto	35,2	36,4	3,4 %
Rakennusvalvontakeskus	45,8	43,2	-5,8 %
Tukipalvelut	17,6	17,8	1,6 %
Yhteensä	129,5	130,0	0,4 %

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen todelliset toteutuneet keskimääräiset henkilötyövuodet jäivät alle käyttösuunnitelmassa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

arvioidun. Toteumaraportointimenetelmä yliarvio henkilötyövuosia. Kuukauden työpanos poimitaan palkanmaksun perusteella silloinkin, kun henkilö ei kyseisenä kuukautena täysimääräisesti töissä. Esimerkiksi sijaistusten yhteydessä kirjautuu tällöin kaksi htv-kuukautta ja tämä selittää taulukossa raportoidun pienen ylityksen 0,4 %.

Päätöshistoria**Liitteet**

2 Tulosityksikön tavoitteet, raportti, 31.12.2025

Oheismateriaali**Tiedoksi**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Asianumero 508/11.03.00/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

8

Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman toteutumisen arviointi vuonna 2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Nevas Mari
Savolainen Tuula
Gartman Nelli
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 toteutumisen arvioinnin vuodelta 2025.

Käsittely

Päätös

Selostus

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta hyväksyi 12.12.2024, § 145 Espoon seudun ympäristöterveyden valvontasuunnitelman 2025-2028, päivityksen vuodelle 2025. Valvontasuunnitelman laadinnassa on huomioitu valtakunnallisessa suunnitelmassa annetut tarkastustiheyssuosituksot sekä oma paikallinen riskinarviointi.

Tiedot valvontasuunnitelmien toteutumisesta ja viranomaisen päätös asian käsittelystä toimitetaan Ruokavirastoon.

Valvontasuunnitelman toteutuminen v. 2025

Valvontasuunnitelmaan kirjatuihin tarkastuksista toteutui elintarvikevalvonnan osalta 68 % ja terveydensuojeluvalvonnan osalta 99 %. Tupakka- ja nikotiinivalmisteiden valvonnan osalta toteuma oli 56 %. Valvontayksikössä tehtiin vuoden 2025 aikana elintarvikelain, terveydensuojelulain sekä tupakka- ja lääkelain mukaisia tarkastuksia yhteensä 1652 kpl (v. 2024; 1679 kpl), joista suunnitelmaan sisältyviä tarkastuksia oli 1373 kpl (v. 2024; 1456 kpl) ja suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia 279 kpl (vuonna 2024; 223 kpl).

Suunnitelman ulkopuolisia tarkastuksia ovat mm. asumisterveystarkastukset, hakemus- ja ilmoitusmenettelyyn liittyvät tarkastukset sekä valitusten tai ruokamyrkytyspäilyjen takia tehdyt tarkastukset. Asumisterveystarkastusten jono vaihteli 3-5 kk:n välillä, ollen vuoden lopussa noin 4 kk.

Taulukoissa on esitetty elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan osalta vuosien 2024 ja 2025 tuloksia vertaillen (taulukko 1) ja tarkastusten lukumääräinen tavoite ja toteuma lakiperusteen mukaan jaoteltuna (taulukko 2).

Taulukko 1. Yhteenvedo elintarvike- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisen valvonnan toteumasta, vertaillen 2024 ja 2025.

	Elintarvikevalvonta		Terveydensuojeluvalvonta		Yhteensä	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Valvontakohteiden määrä	2360	2190	1330	1173	3690	3363
Suunniteltu tarkastusmäärä	1240	1311	338	320	1578	1631
Suunnitelmallisten tarkastusten toteuma (% suunnitelluista)	1006* (81 %)	888* (68 %)	309 (91 %)	318 (99 %)	1315 (83 %)	1206 (74 %)
Seurantatarkastukset eriteltynä	189	188	25	69	214	257
Suunnitelman ulkopuoliset tarkastukset	23	28	117	105	140	133

*sisältää seurantatarkastukset

Taulukko 2. Tarkastusten lukumääräinen tavoite ja toteuma lakiperusteen mukaan jaoteltuna.

Lakiperuste	Suunnitelmallisten tarkastusten tavoite	Toteutuneet suunnitelmaan sisältyvät (sis.seuranta-tarkastukset)	Suunnitelman ulkopuoliset	Tarkastukset yhteensä
Elintarvikelaki	1311	888	28	916

Terveysterveys- suojelulaki	320	387	105	492
Tupakka- ja lääkelaki	174	98	146	244
Yhteensä	1805	1373	279	1652

Toimijoiden tekemiä, toimintaansa koskevia ilmoituksia käsiteltiin yhteensä 756 kpl ja hakemuksia 68 kpl.

Vuonna 2025 ilmenneet akuutit ympäristöterveyden häiriötilanteet saatiin hoidettua asianmukaisesti. Elintarvikkeisiin liittyviä ruokamyrkytyspäilyilmoituksia vastaanotettiin vuoden aikana 379 kpl. Neljässä tapauksessa todettiin kyseessä olevan elintarvikevälikiteinen epidemia, ja näitä selvitettiin laajemmin. Talous- ja uimaveteen liittyviä häiriötilanteita oli vuoden aikana yhteensä 85 kpl, joista 11 johti laajempaan selvitystyöhön ja toimenpiteisiin. Toimenpiderajat ylittäviä legionellanäytetuloksia selvitettiin yhteensä 12 kohteen vesijärjestelmissä. Syksyllä 2025 Kirkkonummen talousvesiverkostossa tapahtui kaksi laaja-alaiseen keittokehotukseen johtanutta putkirikkoa. Jälkimmäisen kohdalla tiedottamisessa hyödynnettiin ensimmäistä kertaa 112Suomi viranomastiedotetta. Tapauksiin ei liittynyt sairastumisia. Edellä mainittujen tehtävien lisäksi yksikön henkilöstöä työllistivät mm. toimijoiden neuvontatehtävät, erilaisten lausuntojen valmistelu sekä viranhaltija- ja viranomaispäätökset. Terveysterveys- ja suojeluvalvonnassa hyödynnettiin kahdessa tapauksessa hallinnollista pakkokeinomenettelyä. Elintarvikevalvonnassa pakkokeinoprosessi käynnistettiin viiden toimijan kohdalla.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta vastasi AVI:n selvityspyyntöön, joka koski mm. terveysterveys- ja suojeluvalvonnan resurssien riittävyyttä sekä kohdetietojen ajantasaisuutta. Selvityspyynnön myötä pystyttiin sekä päivittämään VATI-järjestelmän tiedot että havainnoitiin valvontakohteita, joiden tarkastusväli oli pitkittynyt.

Eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnan suoritteita kertyi yhteensä 778 kpl ja kaupungineläinlääkärin vastaanotolla tai tilakäynneillä hoidettiin yhteensä 2932 eläinpotilasta. Hoidettujen potilaiden määrä oli selvästi aiempaa vuotta pienempi. Tähän vaikuttivat mm. muutokset henkilöstössä.

Valvontayksikössä on ohjattu paitsi eläinlääketieteen opiskelijoita Helsingin ja Tarton yliopistoista, myös eläinlääketieteen opiskelijoita harjoittelujaksoillaan.

Toimijaa veloitetaan valvontatyöstä ympäristöterveydenhuollon maksutaksan mukaisesti. Näistä valvontamaksutuotoista kertyi noin 387 000 €. Tämän lisäksi tupakka- ja lääkelain mukaisesti veloitetaan veroluonteinen, vuosittainen valvontamaksu sekä valvonnan perusmaksu (150 €) myös elintarvike- ja terveysterveys- ja suojelulain mukaisilta kohteilta, tietyin lakisääteisin poikkeuksin. Näitä maksuja laskutettiin valvontatietojärjestelmän mukaan yhteensä 705 444 €.

Henkilöstöresurssit

Espoon seudun ympäristöterveyden toiminta-alueen väestöpohja on kasvava, mikä tuo jatkuvan haasteen valvonnan resursoinnin riittävyyden osalta. Kasvavan valvontatarpeen lisäksi lainsäädäntö tuo uusia valvontatehtäviä, minkä vuoksi tehtävien priorisointi ja työn kehittäminen on ollut erityisen tärkeää.

Yksi asumisterveyden tarkastajista suoritti rakennusterveysasiantuntijan (RTA) pätevyyttä, mikä osaltaan vaikutti hieman asumistarkastusten resursointiin.

Vaikka keväällä 2025 saatiin täytettyä uusi elintarviketarkastajan virka, on elintarvikevalvonnan resursointi edelleen haastanut tavoitteiden toteutumista. Erityisesti petoksellisen toiminnan lisääntyminen, sekä tarve pakkokeinojen hyödyntämiseen enenevissä määrin, lisäävät elintarvikevalvonnan työmäärä. Erityisesti norovirusepidemiat työllistivät epidemiaselvityksen osalta. Elintarvikevalvonnan osalta laskennallinen henkilöstömäärän vaje vaadittavan valvontatyön suorittamiseen 80 % tasolla sekä muiden tehtävien suorittamiseen on noin 1,5 htv.

Yhden elintarviketarkastajan vakanssin tilalle perustettiin uusi johtavan elintarviketarkastajan vakanssi, johon rekrytoitiin vuoden 2025 loppupuolella uusi henkilö. Johtava elintarviketarkastaja toimii valvontatyön lisäksi tarjoilupaikkatiimin esihenkilönä, ja vahvistaa näin esihenkilötukea elintarvikevalvonnan palveluyksikössä.

Eläinlääkintähuoltoon saatiin keväällä uusi valvontaeläinlääkärin virka, jolla valvontatyön resurssivajetta saatiin korjattua. Molemmat praktiikkatyötä tekevät kaupungineläinlääkärit sekä klinikkaeläinhoitaja siirtyivät pois kaupungin palveluksesta syksyllä 2025, mikä aiheutti haasteita töiden suunnittelussa. Tehtäviä hoidetaan ensivaiheessa sijaisvoimin, ja vakinaisten rekrytointi toteutetaan keväällä 2026. Eläinlääkintähuoltoon suunniteltiin lähiesihenkilötyövoiman lisääminen valvontaeläinlääkärin virkaa muokkaamalla, ja sisäinen rekrytointi käynnistettiin vuoden 2025 lopussa.

Toiminnan kehittäminen

Asiakaspalvelutyön kehittämistä ja sujuvoittamista on jatkettu vuonna 2025, ja vuoden alussa otettiin käyttöön uusi työnjakomalli elintarvikevalvonnan tarjoilupaikkakohteiden valvontaa. Muutoksen tavoitteena on valvonnan yhdenmukaisempi ja kattavampi toteuttaminen koko valvonta-alueella.

Eläinlääkintähuollon toimintaa tehostettiin luopumalla rehumyyntistä, ja kohdennettiin klinikkaeläinhoitajan työpanosta enemmän itse hoito- ja asiakaspalvelutyöhön. Lisäksi toimintaa selkeytettiin jakamalla kaupungineläinlääkäreiden työaika ensisijaisesti vain praktiikkaa tai

valvontaa sisältäviin työpäiviin. Uusi eläinlääkintähuoltolaki edellytti lisäksi toiminnan uudelleenmäärittelyä praktiikkatyön osalta.

Auditointeja tehtiin vuoden 2025 aikana kolme, joista sisäiseen toimintaan kohdistuvat koskivat asunnontarkastusta sekä oivatarkastuksia. Lisäksi auditoitiin laboratorion näytteenottajan suorittama uimarantavesien näytteenottotapahtuma. Yksikön oma laaturyhmä kokoontui 1-2 kk:n välein. Valvontayksikön yhteisissä palaverissa sekä palveluyksiköiden omissa kehittämissäpäivissä on kehitetty yksikön toimintaa ja työhyvinvointia. Eläinlääkintähuoltoa koskeva työterveyden työpaikkaselvitys toteutettiin tammikuussa 2025.

Kaupunkilaisille on valmisteltu tiedotteita ajankohtaisiin aiheisiin, kuten helteisiin, talousvesikaivojen tutkimuksiin sekä radonmittauksiin liittyen ja jaettu tietoa maailman ympäristöterveyspäivästä. Espoo-päivänä valvontayksikkö viesti jälleen toiminnastaan yleisötapauksessa. Elintarvikealan toimijoille on tiedotettu ajankohtaisista asioista sekä verkkosivuilla että sähköpostitse.

Valvontayksikkö on toiminut vuoden 2025 aikana osana Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen ja alueen kuntien yhteistä LU-TURVA -valmiusverkostoa sekä loppuvuonna osallistui kyseisen verkoston korvaavan "Varautuminen, valmius ja väestönsuojelu" -yhteistyöryhmän toimintaan. Osallistuimme lisäksi YMPPI24/25 -valmiusharjoitukseen, joka koski säteilyvaaratilanteen jälkivaihetta.

Tarkastuksia koskeva asiakaspalaute on ollut erittäin hyvää. Palautekyselyjen perusteella 98 % valvonnan asiakkaista koki tarkastuskäynnin hyödylliseksi ja Oiva-arvosanoin arvioituna 97 % vastanneista koki tarkastuksen oivalliseksi tai hyväksi. Oivalliselle tasolle tarkastuksen arvioi 83 % kyselyyn vastanneista toimijoista.

Elintarvike-, terveydensuojelu- ja tupakkalain valvontasuunnitelmien sekä eläinten terveyden ja hyvinvoinnin ja eläinlääkäripalvelujen järjestämissuunnitelman toteutuminen on kuvattu liitteissä 1-4.

Päätöshistoria

Liitteet

- 3 Valvontasuunnitelman raportointi 2025 liitteet 1-4

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

27/99

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Tiedoksi

Ruokavirasto
Kauniaisten kaupunki
Kirkkonummen kunta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

9

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan iltakoulun järjestäminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Turpeinen Hanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

1. päättää, että ympäristö- ja rakennuslautakunnan iltakoulu järjestetään kahdesti kevään 2026 aikana.

2. päättää suorittaa iltakoulusta aiheutuneet kustannukset sekä iltakouluun osallistuville luottamushenkilöille kaupungin palkkiosäännön ja ohjeistuksen mukaiset kustannusten korvaukset rakennusvalvonnan määrärahoista.

Käsittely

Päätös

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan on tarpeen pitää iltakoulu rakennusvalvonnan palvelualueen asioista koskien rakennusvalvonnan kehittämistoimia sekä rakennusjärjestystä.

Espoon kaupungin hallintosäännön VII luvun 2 § mukaisesti lautakuntien jäsenille maksetaan kokouspalkkiota enintään kahdesta iltakoulusta tai seminaarista vuodessa. Nämä iltakoulut täyttävät toteutuessaan kaksi maksettavaa iltakoulua tai seminaaria vuodelle 2026.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Kokouskutsu

29/99

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Asianumero 2609/10.00.02/2023

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

10

Matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittaminen, Telia Towers Finland Oy, Dalkulla, Perusmäki (käsitelty lautakunnassa viimeksi 14.11.2024)

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaakkola Sara

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa Telia Towers Finland Oy:lle hakemuksen mukaisen sijoittamisoikeuden.

Lisäksi ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa hankkeelle sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 233 §:n 3 momentin mukaisen aloittamisoikeuden 20 000 euron vakuutta vastaan. Aloittamisoikeus astuu voimaan, kun vakuus on toimitettu rakennusvalvontaan.

Käsittely

Päätös

Selostus

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan

teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettu sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitettu sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitettulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitettulle yleiselle alueelle.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta (HE 221/2013) perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan

osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy ("Telia") hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (SVPL) mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 82. (Perusmäen) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta (SVPL 233 §).

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva vuonna 2013 rakennettu tukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta.

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 31.3.2023. Telia ei yrityksistään huolimatta ole kuitenkaan päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehdoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Hakemuksen kohteena on olemassa oleva 36 metrin korkuinen radiomasto ja 2 m² suuruinen laitesuoja. Hakemuksen liitteen 1 mukaan olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti, muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Osana menettelyä hakija on myös kartoittanut muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Hakijan näkemyksen mukaan sijoittamista ei voida muutoin kuin haetulla tavalla järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä

täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä hakijan vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö-, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-445-1-101 sijaitsee 15.11.2021 hyväksytyllä ja 13.3.2024 voimaan tulleella Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitetulla A3 -alueella (Asuntovaltainen alue). Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Matkapuhelintukiaseman (36 metrin korkuisen antennipylvään sekä noin 1,4 m²:n suuruisen laitekaapin) sijoittamiseen kyseiselle paikalle on annettu poikkeamispäätös (2011-907) 2.7.2012. Maston rakentamiselle on annettu toimenpidelupa (2013-52) 4.2.2013. Näiden lupien aikaan alueella on ollut voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I, ja alue oli tuolloin osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi PY.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla sijoitettavasta jo olemassa olevasta matkaviestintukiasemasta ja laitesuojasta. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 2 m². Sijoittamissuunnitelmassa on esitetty varaus uudelle laitesuojalle, jonka tarkoituksena on korvata olemassa oleva laitesuoja. Uuden laitesuoja ala on n. 9 – 12 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-445-1-101 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antenni ja laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa ja aloittamisoikeutta.

Vaihtoehtoiset toteutustavat

Hakija on vertaillut hakemuksen mukaisen sijoituksen vaihtoehtoisia toteutustapoja hakemuksen liitteen 1 mukaisesti. Vaihtoehtoisista sijoituspaikoista on esitetty tarkemmin tietoja sijoittamissuunnitelmassa.

Hakemuksen mukaan nykyisen, olemassa olevan maston korvaaminen radioteknisesti tyydyttävällä tavalla aiheuttaisi hakijalle vähintään 171 000 euron kustannukset. Näin ollen hakijan esittämä hypoteettinen vaihtoehto edellyttäisi kohtuuttoman suuria investointeja, ja täten sijoittamista ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakemuksen mukaan maston pysyttäminen paikallaan on lisäksi SVPL 234 §:n näkökulmasta vähiten haittaa aiheuttavin vaihtoehto.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-445-1-101 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikkö toteaa, että kiinteistöä 49-445-1-101 koskeva Espoon kaupungin ja Telia Finland Oyj:n välinen 4.4.2018 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 31.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-445-1-101 Telia Finland Oyj:lle matkaviestintukiaseman sijoituspaikkaa varten. Noin vuodesta 2019 alkaen Telia Finland Oyj:n sijasta Telia Company Ab:n osittain omistama Telia Towers Finland Oy vuokrannut Espoon kaupungilta maa-alueita matkapuhelintukiasematoimintaa varten.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 19.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-445-1-101, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:n edustaja ilmoitti maanvuokrasopimusneuvotteluissa, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lla tai Telia Finland Oyj:lla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-445-1-101.

Tonttiyksikön näkemys on, ettei kyseessä olevassa kohteessa ole edellytyksiä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaisen sijoitusluvan myöntämiselle. Kyseistä lakia ei voida toisin sanoen soveltaa kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sille halutaan toteuttaa matkaviestintukiasema.

Tonttiyksikkö viittaa muistutuksessaan SVPL 234 §:n mukaisiin sijoittamisen edellytyksiin, joissa todetaan muun muassa, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Tonttiyksikkö toteaa, että alue, jonne matkaviestintukiasema on sijoitettu, on yleiskaavassa osoitettu PY-alueeksi (julkisten palveluiden ja

hallinnon alue). Kyseisen kohteen yleiskaavamerkintä ei tonttiyksikön näkemyksen mukaan mahdollista matkaviestintukiaseman sijoittamista alueelle ja vaikeuttaa siten yleiskaavan toteutumista.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan. Telia Finland Oyj:n edellisessä 4.4.2018 allekirjoitetussa kiinteistön 49-445-1-101 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Finland Oyj:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 36 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 2880 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana kalenterivuositain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut täten 3 060 euroa vuodessa, perustuen heidän 36 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Kiinteistön omistajan muistutus on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine muistutukseen

Maanomistaja on esittänyt muistutuksessaan väitteen siitä, että suunniteltu hanke on kaavan vastainen sen sijaitessa yleiskaavan PY-alueella (julkisten palveluiden ja hallinnon alueella), eivätkä SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset siten täyty. Hakija toteaa tältä osin, että kyseessä olevalle hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2011 aikana (poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu 2011-907, 2.7.2011). Poikkeamaluvasssa on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, eikä kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Hakija toteaa edelleen, että yleisesti ottaen kaava-alueilla tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratasoon ovat hyvin rajalliset. Käytännössä hakijan on vuokraoikeuden saadakseen aikaisemmissa vastaavissa kohteissa tullut hyväksyä vuokranantajan yksipuolisesti määrittämä vuokrataso. Aikaisemmissa kohteissa mahdollisesti annettu hyväksyntä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että hakija olisi velvoitettu hyväksymään vastaavan hinnoitteluperiaatteen myös puheena olevassa kohteessa. Telia tarkastelee kutakin kohdetta kaupallisesti erikseen ja arviointiin voivat vaikuttaa lukuisat eri taustasyöt.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m² tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokialla 138,23 euroa.

Koska vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella, ei sopimukseen vuokrasopimuksen jatkamisesta ole päästy ja Telia on kääntynyt asiassa rakennusvalvontaviranomaisen puoleen SVPL:n mukaisen sijoitusluvan hakemiseksi. Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamis päätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön maanvuokrasopimuksen sopimusehdoilla.

Maanvuokrasopimuksella kaupunki voisi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkittävä asia, sillä moni tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä. Kyseessä olevan kiinteistön 49-445-1-101 tapauksessa tukiasema sijaitsee urheilukentän välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistöä 49-445-1-101 koskevassa Telian ja kaupungin välisessä 31.3.2023 päättyneessä maanvuokrasopimuksessa on mm. sovittu, että tukiasemalle vuokrattu alue tulee pitää siistinä ja hyvässä kunnossa, tukiaseman yhteyteen rakennetun laitetilan töhryt tulee poistaa pikaisesti sekä vuokralainen on velvollinen kunnossapitämään kustannuksellaan vuokra-alueelle johtavan huoltoyhteyden ja että vuokralainen on tietoinen, että samaa kulkuyhteyttä käytetään osittain myös urheilukentälle kulkemiseen. Kaupungin tekemissä uusissa tukiasema-alueita koskevissa maanvuokrasopimuksissa on mm. sovittu, että vuokralaisen tulee vastata harjoittamansa tukiasematoiminnan kokonaisvaltaisesta turvallisuudesta myös mahdollisten kolmansien osapuolten varalta.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa

tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin. Tällöin Tonttiyksikön tulkinnan mukaan valvontavastuu alueesta siirtyy Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikkö katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Alue, jolle matkaviestintukiasema on sijoitettu, on 13.3.2024 voimaan tullessa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitettu A3 - alueeksi (Asuntovaltainen alue). Mikäli tukiasema-alueelle halutaan asemakaavoittamalla kehittää asuntorakentamista, vaikeuttaa mahdollinen sijoittamisoikeus merkittävästi alueen edellä mainittua kehittämistä sen potentiaaliseen parhaaseen käyttöön.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä Tonttiyksikkö on maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoista sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö korostaa, että SVPL ei velvoita rakennusvalvontaviranomaista myöntämään sijoittamisoikeutta. Sen sijaan SVPL 233 §:n mukaan ”kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman”. Tonttiyksikkö katsoo lisäksi, että asiassa ei ole käsillä säännöksen perusteluissa tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen.

Sijoituslupahakemuksessa on tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakijan vastine maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan kuulemisessa esitettyihin seikkoihin.

Hakija toteaa vastineessaan, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Hakijan mukaan sinällään pitää toki paikkansa, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus on osa maamme voimassa olevaa lainsäädäntöä, erityislakiin perustuva vahva oikeus, joka korvaa osapuolten välisen sopimuksen (kuten esimerkiksi maanvuokrasopimuksen). Tällöin siis sijoittamisoikeuden osalta sovelletaan SVPL 28 luvun säännöksiä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen tai sijoittamissopimuksen ehtojen sijasta.

Hakija korostaa, että käsitellessään sijoittamislupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaisen tulee tehdä päätöksensä asiassa objektiivisesti ja soveltuvaan lakiin perustuen. Se seikka, että sijoittamisoikeuden myöntämisen jälkeen kaupungilla ei ole enää oikeutta vaikuttaa alueen käyttöön sopimusehdoilla, ei ole asianmukainen eikä lain mukainen peruste jättää sijoittamisoikeus myöntämättä Telialle.

Hakija katsoo lisäksi, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nyky sijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia. Kaupunki viittaa 13.3.2024 voimaan tulleeseen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan, jossa alue on osoitettu A3 -

alueeksi (asuntovaltainen alue). Hakija toteaa, että vaikka yleiskaava on saanut lainvoiman, se käytännössä "jalkautuu" myöhemmin tarkemmin asemakaavaan, joka ei ole tällä hetkellä vireillä. Telian näkemyksen mukaan olisi kohtuutonta evätä sen hakema kriittisten viestintäverkkoyhteyksien jatkuvuutta turvaava sijoitusoikeus ja vaatia Telia purkamaan nykyinen tukiasema ilman minkäänlaista varmuutta tai tarkempaa selvitystä siitä, että sijoitus tosiasiasa vaikeuttaisi tulevaa kaavoitusta/rakentamista. Maanomistajan vastineessa ei ole esitetty minkäänlaista tarkempaa analyysiä kyseisestä rajoittavasta vaikutuksesta, eikä ko. huomioiden perusteella siten Telian näkemyksen mukaan voida evätä haettua sijoittamisoikeutta. Kyseinen epäävä päätös voisi aiheuttaa merkittävän riskin alueen viestintäliikenteen jatkuvuudelle. Telia huomauttaa lisäksi, että SVPL 235§:n perusteella rakennusvalvontaviranomaisella on myöhemmin oikeus poistaa tai muuttaa sijoitusoikeutta, mikäli sijoittamisoikeus vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoittamisoikeutta, on virheellinen. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus osaltaan turvaa näiden tavoitteiden toteutumista. Hakija viittaa SVPL 28 luvun 229 §:ään, jonka mukaan "teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle" pykälässä listattua yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevaa infrastruktuuria. Sijoittamisen edellytykset on puolestaan määritelty SVPL 234 §:ssä. Jos SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma.

Hakija huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013 vp) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla "poikkeavat olosuhteet", jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää.

Hakija pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä "lisäkritteristöä" sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Sen sijaan hakija pitää selvänä, että lainsäätäjä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja hakija onkin ennen sijoittamislupamenettelyä käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on hakija hakenut

sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrkisi sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, hakija toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin. Lisäksi hakija painottaa, että rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu sen arviointi, mistä syystä sopimukseen ei ole päästy tai esimerkiksi sen arviointi, mikä olisi kyseisen kohteen osalta asianmukainen vuokrataso. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee päätöksenteossaan arvioida vain SVPL 234 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten täyttymistä.

Hakija toteaa lopuksi, että rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Hakemuksen uudelleenarviointi Helsingin hallinto-oikeuden kumoavan päätöksen johdosta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksellään 14.11.2024 § 138 hylännyt Telian sijoittamisoikeutta koskevan hakemuksen sillä perusteella, että sijoittaminen olisi voitu järjestää SVPL 234 §:n 2 momentissa tarkoitettusti tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin siten, että Telia olisi suostunut kaupungin tarjoamaan maanvuokrasopimukseen.

Hakija on valittanut päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on 28.8.2025 antamallaan päätöksellä 5234/2025 kumonnut ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätöksen 14.11.2024 § 138 ja palauttanut asian lautakunnalle uudelleen käsiteltäväksi. Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan muun ohella, että lautakunnan päätöksestä ilmenevästä hylkäämisperusteesta ei ole kyse sijoittamisoikeuden myöntämisedellytyksestä, eikä hakemusta sijoittamisoikeudesta ole siten voitu hylätä sillä perusteella, että maanvuokrasopimus on jäänyt syntymättä vuokran määrää koskevan erimielisyyden vuoksi.

Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen johdosta ympäristö- ja rakennuslautakunta arvioi sijoittamisoikeuden myöntämisedellytyksiä uudelleen.

Hallinto-oikeuden päätös on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Tonttiyksikölle on varattu tilaisuus lausua asiassa ennen hakemuksen saattamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan uudelleen käsiteltäväksi. Tonttiyksikkö ei ole lausunut asiassa.

Kaupunkisuunnittelukeskus on pyynnöstä antanut asiassa lausunnon sen arvioimiseksi, vaikeuttaako kyseessä oleva hanke voimassa olevan yleiskaavan toteutumista. Lausunto on oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sijoittamisen edellytykset on määritelty sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 234 §:n 1 ja 2 momentissa.

Asiassa saadun selvityksen perusteella kiinteistöllä 49-445-1-101 sijaitseva masto on ollut samalla paikalla vuodesta 2013 lähtien. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös ja toimenpidelupa matkapuhelintukiaseman ja laitesuojan rakentamiselle. Poikkeamispäätöksessä on hyväksytty maston ja laitesuojan sijoittaminen julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle PY. Vuonna 2024 alueelle voimaantulleen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ja kiinteistöllä muuttuneen kaavamerkin A3 johdosta Kaupunkisuunnittelukeskukselta on pyydetty lausuntoa sen arvioimiseksi, vaikeuttaako kyseessä oleva hanke voimassa olevan yleiskaavan toteuttamista. Kaupunkisuunnittelukeskus toteaa, että voimassa olevan yleiskaavan määräykset mahdollistavat yhdyskuntateknistä huoltoa koskevat aluevaraukset kaikille kaava-alueille, joten lähtökohtaisesti maston sijoittaminen A3-alueelle ei ole yleiskaavan vastaista. Kyseisen alueen asemakaavoitusmahdollisuuksia on tarkoitus kartoittaa tämän vuoden (2026) aikana.

Koska mastot voidaan sijoittaa melko lähelle asutusta, kaupunkisuunnittelukeskus arvioi tässä tapauksessa, ettei maston paikallaan pitäminen ja uuden laitesuojan rakentaminen haittaa tai vaikeuta alueen myöhempää asemakaavoitusta yleiskaavan osoittamaan käyttöön. Esitetyistä vaihtoehtoista paras on hakijan ensisijaisena esittämä vaihtoehto, jossa uusi laitesuoja sijoitettaisiin jo olemassa olevan maston juurelle. Olemassa oleva masto sekä sen pieni laitesuoja sijoittuvat olemassa olevan kentän laidalle, joten kohteelle ei ole tarpeen järjestää erillistä kulkuyhteyttä. Maston lähiympäristö on vuoden 2015 liito-oravien kokonaisselvityksessä todettu liito-oravalle soveltuvaksi elinympäristöksi, joka tulee huomioida uuden laitetalan toteutusvaiheessa.

Edellä mainitut seikat huomioiden esitetty hanke ei aiheuta haittaa yleiskaavan toteutumiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitetty huomiota siihen, ettei kiinteistölle aiheuteta tarpeetonta haittaa.

Telia Towers Finland Oy ja maanomistaja Espoon kaupunki ovat sopineet olemassa olevan maston sijoittamisesta maanvuokrasopimuksella. Maanvuokrasopimus on päättynyt 31.3.2023. Osapuolet ovat neuvotelleet vuokrasopimuksen jatkosta sopimukseen pääsemättä, minkä vuoksi Telia Towers Finland Oy on hakenut rakennusvalvontaviranomaiselta sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Hakija on vertaillut sijoittamisen eri toteutustapoja. Hakijan mukaan nykyisen, olemassa olevan maston korvaaminen radioteknisesti tyydyttävällä tavalla aiheuttaisi hakijalle vähintään 171 000 euron kustannukset. Näin ollen hakemuksessa esitetyt sijoitusvaihtoehdot edellyttäisivät hakijalta kohtuuttoman suuria investointeja.

Edellä esitetyn perusteella on katsottava, että maston sijoittamista muualle kuin hakemuksessa tarkoitettuun paikkaan ei voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Asiassa ei ole käynyt ilmi, että sijoittamisella vaikeutettaisiin alueen kaavoitusta tai sen toteuttamista. Asiassa ei liioin ole ilmennyt sellaisia seikkoja, joiden vuoksi sijoittamisesta voitaisiin katsoa aiheutuvan kiinteistölle 49-445-1-101 tarpeetonta haittaa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo edellä esitetyn perusteella, että hakemuksen mukainen sijoittaminen täyttää sähköisen viestinnän palveluista annetun lain sijoittamisen edellytykset (229, 230, 233 § 2 momentti ja 234 §). Sijoitus voidaan siten määrätä hakemuksen mukaisesti.

Tällä päätöksellä ratkaistaan ainoastaan sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukainen sijoittamisoikeus. Päätöksellä ei ratkaista mahdollisten muiden lain edellyttämien lupien tarvetta.

Tällä päätöksellä ei oteta kantaa sijoittamisesta maksettavaan korvaukseen. Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 237 §:n mukaan kiinteistön omistajalla on oikeus saada täysi korvaus haitasta ja vahingosta, joka on aiheutunut 229 §:n 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta. Jollei korvauksesta sovita, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Maksu

Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksan tarkastus-, valvonta- ja palvelutehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä (MRL, 1.1.2025) 14 §:n 3 kohdan mukaan päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsemalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 1 000 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 660 €.

Asiasta on peritty maksu jo 14.11.2024 tehdyn päätöksen § 138 yhteydessä, eikä tästä päätöksestä siten peritä erillistä maksua.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 14.11.2024 § 138

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hylätä sijoittamisoikeutta ja aloittamisoikeutta koskevan hakemuksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 161 §:n 6 momentin ensimmäisen virkkeen mukaan telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomaston sijoittamisesta toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle säädetään sähköisen viestinnän palveluista annetun lain (917/2014, SVPL) 28 luvussa.

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 1 momentin mukaan teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyn edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestiverkon radiomasto tukiasemineen sekä niihin liittyvä laite, kaapeli ja vähäinen rakennelma.

Pykälän 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitettua sijoittamisesta kiinteistön, rakennuksen tai muun rakennelman omistajan tai haltijan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Saman lain 230 §:n mukaan, jos osapuolet eivät pääse sopimukseen 229 §:ssä tarkoitettua sijoittamisesta, teleyrityksen on laadittava sijoittamisesta suunnitelma (sijoittamissuunnitelma). Sijoittamissuunnitelman tulee sisältää tarpeellisin osin 230 §:ssä edellytetyt tiedot.

Saman lain 233 §:n 1 momentin mukaan, jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden

vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun sijoittamissuunnitelman. Pykälän 2 momentin mukaan sijoittamissuunnitelman vahvistamisen edellytyksenä on, että suunnitelma täyttää 234 §:ssä säädetyt edellytykset. Tarvittaessa rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia teleyritykseltä lisätietoja edellytysten täyttymisestä sekä edellyttää muutoksia sijoittamissuunnitelmaan.

Saman lain 234 §:n 1 momentissa sijoittamisen edellytyksistä säädetään, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista.

Pykälän 2 momentin mukaan yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevan telekaapelin, tukiaseman ja radiomaston sijoittamisen edellytyksenä on, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta päätettäessä on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei kiinteistölle ja rakennukselle aiheuteta tarpeetonta haittaa. Telekaapelin, radiomaston ja tukiaseman sekä niihin liittyvien laitteiden sijoittamisesta ja kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa kiinteistön käytölle ja rakennukselle, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Telekaapeli on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetussa laissa (503/2005) tarkoitetulle tiealueelle tai kiinteistönmuodostamislaisissa (554/1995) tarkoitetulle yleiselle alueelle.

Lainvalmisteluaineisto

Hallituksen esityksessä eduskunnalle tietoyhteiskuntakaareksi sekä laeiksi maankäyttö- ja rakennuslain 161 §:n ja rikoslain 38 luvun 8 b §:n muuttamisesta (HE 221/2013 vp) perustellaan ja avataan tarkemmin kyseisen lain tarkoitusta ja soveltamistilanteita.

Hallituksen esityksen mukaan jos sijoittamisesta ei päästä sopimukseen osapuolten välillä, viime kädessä kunnan rakennusvalvontaviranomainen voisi päättää sijoittamisesta toisen kiinteistölle tai rakennukseen. Sääntelyä on siten arvioitava perustuslain 15 §:n 1 momentin ja perusoikeuksien yleisten rajoitusedellytysten näkökulmasta.

Ehdotuksen tarkoituksena on varmistaa mahdollisuus sijoittaa yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palveleva matkaviestinverkon radiomasto ja tukiasema toisen omistamalle maalle tai rakennukseen. Puhe- ja tietoliikennepalveluista on tullut peruspalvelun kaltainen hyödyke, minkä vuoksi on tarpeen varmistaa viime kädessä lainsäädännön keinoin kansalaisten ja yritysten mahdollisuus saada toimivia viestintäpalveluja.

Hallituksen esityksessä nostetaan esiin, että ongelmatilanteita voi tulla esimerkiksi silloin, kun radiomastojen tai matkaviestintukiasemapaikkojen

vuokrasopimukset ovat päättymässä ja jos maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat.

Hallituksen esityksen ja lainsäädännön lähtökohta ja tarkoitus on, että käytännössä radiomasto- ja tukiasemapaikoista neuvoteltaisiin ja sovittaisiin osapuolten välillä jatkossakin.

Telekaapelia, matkaviestinverkon radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Sijoittamisesta ja laitteiden kunnossapidosta ei saa aiheutua sellaista haittaa tai vahinkoa, joka on kohtuullisin kustannuksin vältettävissä.

Hallituksen esityksen yksityiskohtaisten perustelujen mukaan 229 §:n säännöksestä käy ilmi se pääsääntö, että 1 momentissa tarkoitettujen viestintäverkon osien sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Kun sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä, on tarkoituksenmukaista sopia sijoittamisen yksityiskohtien lisäksi toimenpide- ja kustannusvastuista, vahinkovastuista, ennallistamistoimista sijoittamisen päätyttyä sekä niistä edellytyksistä, joilla sijoittamissopimusta voidaan muuttaa.

Yksityiskohtaisissa 233 §:n perusteluissa korostetaan sitä, että vallitseva käytäntö ja ensisijainen menettelytapa on, että sijoittamisesta sovitaan osapuolten välillä. Sijoittamispäätös on rinnastettavissa hallintopakon käyttöön, minkä vuoksi päätöksenteko on annettu monijäseniselle toimielimelle.

Hallituksen esityksen yleis- ja yksityiskohtaisten perusteluiden mukaan pääsääntönä tulee olla sijoittamisesta sopiminen osapuolten välillä, eikä pakkosijoittamisesta annettuja säännöksiä arvioida tulevan sovellettaviksi kuin poikkeustapauksissa.

Teleyrityksen laite on siten sijoitettava vähemmän haittaa tuottavalla tavalla, vaikka tästä aiheutuisi teleyritykselle jonkin verran lisää kustannuksia.

Hakemus

Telia Towers Finland Oy hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa olemassa olevalle matkaviestinverkon radiomastolle tukiasemineen ja niihin liittyville laitteille, kaapeleille ja tarvittaville rakennelmille Espoon kaupungin 82. (Perusmäen) kaupunginosassa sijaitsevalle kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla. Viestintäliikenteen turvaamiseksi hakija pyytää myös rakennusvalvontaviranomaiselta ns. aloittamisoikeutta.

Sijoituslupahakemuksen kohteena oleva vuonna 2013 rakennettu tukiasema ylläpitää alueen langattoman 4G / 5G - matkaviestinverkon datakapasiteettia ja samalla myös kuuluvuutta. Olemassa oleva matkaviestintukiasema palvelee aluetta paikallisesti muutaman sadan metrin säteellä. Matkaviestintukiaseman masto on ns. monioperaattori-mallia, joka palvelee operaattoreita. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on rajallinen.

Määräaikainen maanvuokrasopimus maanomistajan kanssa on päättynyt 31.3.2023. Hakija ei yrityksistään huolimatta ole päässyt uuden maanvuokrasopimuksen ehtoista sopimukseen kiinteistön omistajan Espoon kaupungin kanssa ja hakee tästä syystä SVPL:n mukaista sijoituslupaa.

Osana menettelyä hakija on myös kartoittanut muita vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Hakijan näkemyksen mukaan sijoittamista ei voida muutoin kuin haetulla tavalla järjestää tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin.

Hakemuksen liitteinä on toimitettu sijoittamissuunnitelma ja sitä täydentävät tiedot, tiedonanto sijoittamissuunnitelmasta, selvitys vaihtoehtoisista sijoituspaikoista, kaupungin muistutus sekä hakijan vastine muistutukseen.

Hakemus liitteineen on oheismateriaalissa.

Kiinteistö-, kaava- ja lupatilanne

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö 49-445-1-101 sijaitsee 15.11.2021 hyväksytyllä ja 13.3.2024 voimaan tulleeella Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitetulla A3 -alueella (Asuntovaltainen alue). Asemakaavoituksessa aluetta kehitetään pientalovaltaisena asuinalueena. Aluetta kehitetään asumisen sekä sitä palvelevien toimintojen ja lähipalvelujen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien elinkeinotoimintojen alueena. Alueella tulee turvata riittävät ja hyvin saavutettavat lähivirkistysalueet sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kiinteistölle on annettu poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu (2011-907) 2.7.2012. Matkapuhelintukiaseman (36 metrin korkuisen antennipylvään sekä noin 1,4 m²:n suuruisen laitekaapin) rakentamiselle on annettu toimenpidelupa (49-2013-52) 4.2.2013.

Sijoittamissuunnitelma

Hakija on laatinut hankkeesta sijoittamissuunnitelman ja antanut sen

tiedoksi kiinteistön omistajalle.

Sijoittamissuunnitelman mukaan kyseessä on kiinteistölle 49-445-1-101 Dalkulla sijoitettavasta jo olemassa olevasta matkaviestintukiasemasta ja laitesuojasta. Maston korkeus on 36 metriä ja laitesuojan (kopin) ala on noin 2 m². Sijoittamissuunnitelmassa on esitetty varaus uudelle laitesuojalle, jonka tarkoituksena on korvata olemassa oleva laitesuoja. Uuden laitesuoja ala on n. 9 – 12 m². Mastossa ei ole haruksia. Laitesuojaan on rakennettu (kaivettu) tarvittavat maakaapelit (sähkö- ja telekaapelit) kiinteistön 49-445-1-101 kautta. Mastossa ja laitesuojassa on matkaviestinverkon (4G/5G) tukiaseman antennoja ja laitteita.

Koska Telia ei ole päässyt sopimukseen sijoittamisesta maanomistajan kanssa, Telia hakee sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaista sijoituslupaa.

Muistutus

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on jättänyt muistutuksen kiinteistöä 49-445-1-101 koskevasta sijoittamissuunnitelmasta.

Tonttiyksikkö toteaa, että kiinteistöä 49-445-1-101 koskeva Espoon kaupungin ja Telia Finland Oy:n välinen 4.4.2018 allekirjoitettu maanvuokrasopimus päättyi 31.3.2023. Kyseisessä maanvuokrasopimuksessa Espoon kaupunki vuokrasi alaa kiinteistöltä 49-445-1-101 Telia Finland Oy:lle matkaviestintukiaseman sijoituspaikkaa varten. Noin vuodesta 2019 alkaen Telia Finland Oy:n sijasta Telia Company Ab:n osittain omistama Telia Towers Finland Oy vuokrannut Espoon kaupungilta maa-alueita matkapuhelintukiasematoimintaa varten.

Tonttiyksikkö tarjosi sähköpostitse 19.1.2023 Telia Towers Finland Oy:lle uutta 10 vuoden pituista jatkomaanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-445-1-101, joka sopimusehdoiltaan oli melko vastaavanlainen kuin 31.3.2023 päättynyt maanvuokrasopimus. Telia Towers Finland Oy:n edustaja ilmoitti maanvuokrasopimusneuvotteluissa, ettei Telia Towers Finland Oy hyväksy kaupungin tarjoaman jatkomaanvuokrasopimuksen ehtoja ja vuokrahinnoittelua. Tämän myötä Telia Towers Finland Oy:lla tai Telia Finland Oy:lla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa maanvuokrasopimusta kiinteistölle 49-445-1-101.

Tonttiyksikön näkemys on, ettei kyseessä olevassa kohteessa ole edellytyksiä sähköisen viestinnän palveluista annetun lain mukaisen sijoitusluvan myöntämiselle. Kyseistä lakia ei voida toisin sanoen soveltaa kohteessa, vaan alue tulisi vuokrata, mikäli sille halutaan toteuttaa matkaviestintukiasema.

Tonttiyksikkö viittaa muistutuksessaan SVPL 234 §:n mukaisiin sijoittamisen edellytyksiin, joissa todetaan muun muassa, että telekaapelia, radiomastoa ja tukiasemaa ei saa sijoittaa asemakaavan vastaisesti eikä

siten, että vaikeutetaan voimassa olevan maakunta- tai yleiskaavan toteutumista. Sijoittaminen ei saa myöskään vaikeuttaa kaavojen laatimista. Tonttiyksikkö toteaa, että alue, jonne matkaviestintukiasema on sijoitettu, on yleiskaavassa osoitettu PY-alueeksi (julkisten palveluiden ja hallinnon alue). Kyseisen kohteen yleiskaavamerkintä ei tonttiyksikön näkemyksen mukaan mahdollista matkaviestintukiaseman sijoittamista alueelle ja vaikeuttaa siten yleiskaavan toteutumista.

Espoon kaupungin matkapuhelintukiasemia varten tehtävissä maanvuokrauksissa vuokran suuruus määritetään vuokra-alueelle sijoittuvan mastorakennelman korkeuden mukaan. Telia Finland Oyj:n edellisessä 4.4.2018 allekirjoitetussa kiinteistön 49-445-1-101 maanvuokrasopimuksessa vuokran määrä oli 80 euroa per mastometri per vuosi. Vuokraa ei sidottu elinkustannusindeksiin, eikä vuokraa tarkistettu vuokrakauden aikana kertaakaan. Telia Finland Oyj:n vuokra-alueelle sijoittaman mastorakennelman korkeus on 36 metriä, jolloin kokonaisvuosivuokra oli 2880 euroa vuodessa.

Espoon kaupungin nykyisen käytänteen mukaan vuokran määrä on 85 euroa per mastometri per vuosi. Tämä vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja sitä tarkistetaan vuokrakauden aikana kalenterivuosittain. Telia Towers Finland Oy:lle tarjotussa jatkomaanvuokrasopimuksessa vuosivuokra olisi ollut täten 3 060 euroa vuodessa, perustuen heidän 36 metrin korkuiseen mastorakennelmaan kiinteistöllä.

Muistutus on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine muistutukseen

Maanomistaja on esittänyt muistutuksessaan väitteen siitä, että suunniteltu hanke on kaavan vastainen sen sijaitessa yleiskaavan PY-alueella (julkisten palveluiden ja hallinnon alueella), eivätkä SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset siten täyty. Hakija toteaa tältä osin, että kyseessä olevalle hankkeelle on haettu ja saatu lainvoimainen poikkeamalupa vuoden 2011 aikana (poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu 2011-907, 2.7.2011). Poikkeamaluvassa on otettu kantaa kaavan vastaisuuteen. Tarvittavat luvat, mukaan lukien poikkeamislupa kaavan osalta, ovat lainvoimaisesti olemassa, eikä kaavoitus muodosta estettä sijoitusluvan myöntämiselle.

Hakija toteaa edelleen, että yleisesti ottaen kaava-alueilla tukiasemat sijoittuvat kuntien ja kaupunkien omistamille yleisille alueille. Tämän vuoksi kunnat ja kaupungit ovat tukiasemien maa-alueiden vuokrauksissa vahvassa asemassa ja vuokralaisten mahdollisuudet vaikuttaa vuokratasoon ovat hyvin rajalliset. Käytännössä hakijan on vuokraoikeuden saadakseen aikaisemmissa vastaavissa kohteissa tullut hyväksyä vuokranantajan yksipuolisesti määrittämä vuokrataso. Aikaisemmissa

kohteissa mahdollisesti annettu hyväksyntä ei kuitenkaan tarkoita sitä, että hakija olisi velvoitettu hyväksymään vastaavan hinnoitteluperiaatteen myös puheena olevassa kohteessa. Telia tarkastelee kutakin kohdetta kaupallisesti erikseen ja arviointiin voivat vaikuttaa lukuisat eri taustasyyt.

Hakijan näkemyksen mukaan kaupungin yksipuolisesti esittämä vuokrataso, 3060 euroa vuodessa, ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen kyseisellä alueella. Espoon kaupungin esittämä vuosivuokra poikkeaa myös olennaisesti muiden kaupunkien hinnoittelusta. Esimerkiksi Tampereen kaupungissa 100 m² tukiasematarkoitukseen (42 m korkea pylväs) vuokratun kiinteistön vuosivuokra on 363,03 euroa ja Nokialla 138,23 euroa.

Koska vuokranantajan ehdottama vuokrataso ei ole ollut Telian noudattamien maksuperiaatteiden mukaisesti kaupallisesti hyväksyttävä huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella, ei sopimukseen vuokrasopimuksen jatkamisesta ole päästy ja Telia on kääntynyt asiassa rakennusvalvontaviranomaisen puoleen SVPL:n mukaisen sijoitusluvan hakemiseksi. Hakija katsoo, että muistutuksessa ei ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka estäisivät sijoitussuunnitelman mukaisen sijoituksen ja toivoo, että asiassa tehdään myönteinen sijoittamispäätös.

Vastine muistutukseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Maanomistajan kuuleminen

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on antanut vastineen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle.

Tonttiyksikkö haluaa tuoda esiin, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei olisi mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön maanvuokrasopimuksen sopimusehdoilla. Maanvuokrasopimuksella kaupunki voisi varmistaa, että tukiasema-alue pidetään siistinä ja turvallisena. Tämä on merkittävä asia, sillä moni tukiasemista sijaitsee yleisillä alueilla erilaisten puistoraittien ja kevyen liikenteen väylien välittömässä läheisyydessä. Kyseessä olevan kiinteistön 49-445-1-101 tapauksessa tukiasema sijaitsee urheilukentän välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistöä 49-445-1-101 koskevassa Telian ja kaupungin välisessä 31.3.2023 päättyneessä maanvuokrasopimuksessa on mm. sovittu, että tukiasemalle vuokrattu alue tulee pitää siistinä ja hyvässä kunnossa, tukiaseman yhteyteen rakennetun laittilan töhryt tulee poistaa pikaisesti sekä vuokralainen on velvollinen kunnossapitämään kustannuksellaan vuokra-alueelle johtavan huoltoyhteyden ja että vuokralainen on tietoinen, että samaa kulkuyhteyttä käytetään osittain myös urheilukentälle kulkemiseen. Kaupungin tekemissä uusissa tukiasema-alueita koskevissa maanvuokrasopimuksissa on mm. sovittu, että vuokralaisen tulee vastata

harjoittamansa tukiasematoiminnan kokonaisvaltaisesta turvallisuudesta myös mahdollisten kolmansien osapuolten varalta.

Mikäli Telia saa hakemansa sijoittamisoikeuden, ei Tonttiyksikkö maanomistajana voi jatkossa vuokranantajana ohjata tai vaikuttaa tukiasema-alueen kunnossapitoon. Maanvuokrasopimuksessa voidaan selkeästi ja yksiselitteisesti osoittaa vuokralaiselle vastuita tukiasema-alueen turvallisuudesta suhteessa kolmansiin osapuoliin. Tällöin Tonttiyksikön tulkinnan mukaan valvontavastuu alueesta siirtyy Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle.

Vastineen mukaan Espoo on yksi Suomen nopeimmin kasvavimpia kaupunkeja, mikä näkyy myös maankäytön muutoksen vauhdissa. Tonttiyksikkö katsoo, että kaupungille ei tulisi asettaa tarpeettomasti esteitä kehittää omistamiaan maa-alueita. Sijoittamisoikeudella luodaan merkittävä haitta kaupungin omistamien maa-alueiden kehittämiseen.

Alue, jolle matkaviestintukiasema on sijoitettu, on 13.3.2024 voimaan tullessa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa osoitettu A3 - alueeksi (Asuntovaltainen alue). Mikäli tukiasema-alueelle halutaan asemakaavoittamalla kehittää asuntorakentamista, vaikeuttaa mahdollinen sijoittamisoikeus merkittävästi alueen edellä mainittua kehittämistä sen potentiaaliseen parhaaseen käyttöön.

Tonttiyksikkö on tehnyt määräaikaisia maanvuokrasopimuksia tukiasematoimijoiden kanssa. Maanvuokrasopimuksen päättymisen lähestyessä Tonttiyksikkö on maanomistajana voinut arvioida, onko tukiaseman pitämistä mahdollista jatkaa vai onko alueelle tiedossa muuttuvaa maankäyttöä (esimerkiksi asuinrakentamista). Maanvuokrasopimuksissa on myös ollut irtisanomisehto, joka on mahdollistanut maanvuokrasopimuksen irtisanomisen molemmille osapuolille kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Tonttiyksikkö ei kuitenkaan ole tähän mennessä käyttänyt tukiasematoimintaa koskevissa maanvuokrauksissa irtisanomisehtoa, eikä Tonttiyksikkö yleisesti ottaen irtisano maanvuokrasopimuksia kevyin perustein.

Mikäli alueelle ei kohdistu merkittäviä maankäytön muutoksia, on Tonttiyksikkö poikkeuksetta ollut halukas tekemään tukiasematoimijan kanssa uuden maanvuokrasopimuksen. Muuttuvan maankäytön tilanteissa tukiasemalle on voitu etsiä uutta vaihtoehtoja sijaintia siten, että tukiasematoiminta alueella voi jatkua ilman merkittäviä maankäytöllisiä vaikutuksia. Samalla Tonttiyksikkö on pystynyt kehittämään vanhan tukiaseman aluetta maankäytöllisesti tehokkaampaan käyttöön.

Tonttiyksikkö korostaa, että SVPL ei velvoita rakennusvalvontaviranomaista myöntämään sijoittamisoikeutta. Sen sijaan SVPL 233 §:n mukaan ”kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi teleyrityksen hakemuksesta päätöksellään antaa teleyritykselle sijoittamisoikeuden vahvistamalla 230 §:ssä tarkoitetun

sijoittamissuunnitelman”. Tonttiyksikkö katsoo lisäksi, että asiassa ei ole käsillä säännöksen perusteluissa tarkoitettuja poikkeavia olosuhteita, joiden nojalla olisi syytä ryhtyä hallintopakoon rinnastuvaan toimenpiteeseen.

Sijoituslupahakemuksessa on tonttiyksikön näkemyksen mukaan kysymys siitä, että hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä maanomistajan, tässä tapauksessa Espoon kaupungin, kustannuksella.

Tonttiyksikkö toteaa lopuksi, että mikäli sijoittamisoikeutta ei anneta, Tonttiyksikkö on valmis tekemään Telian kanssa tarvittavasta alueesta maanvuokrasopimuksen samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla Telian ja muiden telemastotoimijoiden kanssa on tehty vuosien 2019–2024 aikana yhteensä lähes seitsemänkymmentä maanvuokrasopimusta. Tältä osin voidaan siis viitata jo varsin vakiintuneeseen sopimuskäytäntöön, josta hakija pyrkii sijoittamisoikeutta hakemalla yksipuolisesti irtautumaan.

Tonttiyksikkö katsoo, että sijoitusluvan antamiselle ei ole asiassa perusteita.

Maanomistajan vastine on kokonaisuudessaan liitteenä.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen ympäristö- ja rakennuslautakunnalle

Hakija on ottanut kantaa maanomistajan vastineessa esitettyihin seikkoihin.

Hakija toteaa vastineessaan, että Espoon kaupungin näkemyksillä ja kommentteilla koskien kaupungin mahdollisuuksia vaikuttaa alueen käyttöön ei tule olla vaikutusta asian ratkaisemiseen. Hakijan mukaan sinällään pitää toki paikkansa, että sijoittamisoikeuden myötä kaupungilla maanomistajana ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa sijoittamisoikeutta koskevan alueen käyttöön sitä koskevilla sopimusehdoilla. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus on osa maamme voimassa olevaa lainsäädäntöä, erityislakiin perustuva vahva oikeus, joka korvaa osapuolten välisen sopimuksen (kuten esimerkiksi maanvuokrasopimuksen). Tällöin siis sijoittamisoikeuden osalta sovelletaan SVPL 28 luvun säännöksiä esimerkiksi maanvuokrasopimuksen tai sijoittamissopimuksen ehtojen sijasta.

Hakija korostaa, että käsitellessään sijoittamislupahakemuksen rakennusvalvontaviranomaisen tulee tehdä päätöksensä asiassa objektiivisesti ja soveltuvaan lakiin perustuen. Se seikka, että sijoittamisoikeuden myöntämisen jälkeen kaupungilla ei ole enää oikeutta vaikuttaa alueen käyttöön sopimusehdoilla, ei ole asianmukainen eikä lain

mukainen peruste jättää sijoittamisoikeus myöntämättä Telialle.

Hakija katsoo lisäksi, että Espoon kaupungin esittämät huolet tukiaseman nykysijainnin ongelmallisuudesta maankäytön kehittämisen näkökulmasta ovat perustelemattomia. Kaupunki viittaa 13.3.2024 voimaan tulleeseen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavaan, jossa alue on osoitettu A3 - alueeksi (asuntovaltainen alue). Hakija toteaa, että vaikka yleiskaava on saanut lainvoiman, se käytännössä "jalkautuu" myöhemmin tarkemmin asemakaavaan, joka ei ole tällä hetkellä vireillä. Telian näkemyksen mukaan olisi kohtuutonta evätä sen hakema kriittisten viestintäverkkojen jatkuvuutta turvaava sijoitusoikeus ja vaatia Telia purkamaan nykyinen tukiasema ilman minkäänlaista varmuutta tai tarkempaa selvitystä siitä, että sijoitus tosiasiaa vaikeuttaisi tulevaa kaavoitusta/rakentamista. Maanomistajan vastineessa ei ole esitetty minkäänlaista tarkempaa analyysiä kyseisestä rajoittavasta vaikutuksesta, eikä ko. huomioiden perusteella siten Telian näkemyksen mukaan voida evätä haettua sijoittamisoikeutta. Kyseinen epäävä päätös voisi aiheuttaa merkittävän riskin alueen viestintäliikenteen jatkuvuudelle. Telia huomauttaa lisäksi, että SVPL 235§:n perusteella rakennusvalvontaviranomaisella on myöhemmin oikeus poistaa tai muuttaa sijoitusoikeutta, mikäli sijoittamisoikeus vaikeuttaa huomattavasti asemakaavan toteuttamista.

Hakija katsoo, että maanomistajan väite, jonka mukaan SVPL:n nojalla rakennusvalvontaviranomaisella ei olisi velvollisuutta myöntää sijoittamisoikeutta, on virheellinen. SVPL:n säätämisen tavoitteena on muun muassa sen varmistaminen, että viestintäverkkoja ja viestintäpalveluita on kohtuullisin ehdoin jokaisen saatavilla koko maassa sekä sen varmistaminen, että viestintäverkot ja -palvelut ovat teknisesti kehittyneitä, laadultaan hyviä, toimintavarmoja ja turvallisia sekä hinnaltaan edullisia. SVPL 28 luvun mukainen sijoittamisoikeus osaltaan turvaa näiden tavoitteiden toteutumista. Hakija viittaa SVPL 28 luvun 229 §:ään, jonka mukaan "teleyrityksellä on tässä luvussa säädetyin edellytyksin oikeus sijoittaa toisen omistamalle tai hallitsevalle alueelle" pykälässä listattua yleisiä tietoliikenneyhteyksiä palvelevaa infrastruktuuria. Sijoittamisen edellytykset on puolestaan määritelty SVPL 234 §:ssä. Jos SVPL 234 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset täyttyvät, rakennusvalvontaviranomaisen tulee vahvistaa sijoittamissuunnitelma.

Hakija huomauttaa, että Espoon kaupunki siteeraa vastineessaan SVPL:n esitöitä (HE 221/2013 vp) varsin harhaanjohtavasti. Todellisuudessa SVPL 28 luvussa tai siihen liittyvässä hallituksen esityksessä ei edellytetä, että käsillä tulisi olla "poikkeavat olosuhteet", jotta sijoittamisoikeus voitaisiin myöntää.

Hakija pitää selvänä, että lainsäätäjän tarkoituksena ei ole ollut luoda jonkinlaista täysin yksilöimätöntä "lisäkritteristöä" sijoittamissuunnitelman vahvistamiselle Espoon kaupungin väittämällä tavalla siten, että sijoittaminen edellyttäisi SVPL 234 §:n mukaisten edellytysten täyttymisen

lisäksi sitä, että hakemuksen kohteena olevan tilanteen voitaisiin katsoa olevan jonkinlainen "poikkeustapaus". Sen sijaan hakija pitää selvänä, että lainsäätäjällä on tarkoittanut sitä, että sijoittamisesta sopiminen on ensisijainen tapa edetä, ja hakija onkin ennen sijoittamislupamenettelyä käynnistämistä pyrkinyt hyvässä uskossa pääsemään sijoittamisesta sopimukseen. Kun sopimusta ei ole saavutettu, on hakija hakenut sijoittamisoikeutta rakennusvalvontaviranomaiselta.

Mitä tulee maanomistajan väitteisiin siitä, että hakija pyrki sijoittamisoikeutta hakemalla saavuttamaan liiketoiminnallista hyötyä Espoon kaupungin kustannuksella, hakija toteaa, että rakennusvalvonnan ei tule (eikä sillä ole toimivaltaa) sijoittamislupa-asiaa ratkaistessaan ottaa kantaa tämän tyyppisiin väitteisiin. Lisäksi hakija painottaa, että rakennusvalvontaviranomaisen toimivaltaan ei kuulu sen arviointi, mistä syystä sopimukseen ei ole päästy tai esimerkiksi sen arviointi, mikä olisi kyseisen kohteen osalta asianmukainen vuokrataso. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee päätöksenteossaan arvioida vain SVPL 234 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten täyttymistä.

Hakija toteaa lopuksi, että rakennusvalvontaviranomaiset vastaavat viime kädessä siitä, että kaupungin tai kunnan alueella on siellä asuvia ja työskenteleviä palveleva tarvittava infrastruktuuri, joksi myös toimiva viestintäverkko katsotaan.

Hakijan vastine maanomistajan vastineeseen on kokonaisuudessaan oheismateriaalina.

Johtopäätökset

Sähköisen viestinnän palveluista annetun lain 229 §:n 4 momentin mukaan teleyrityksen on sovittava 1 momentissa tarkoitetusta sijoittamisesta kiinteistön omistajan kanssa. Jollei sijoittamisesta ole päästy sopimukseen kiinteistön omistajan tai rakennuksen omistajan kanssa, sijoittamista koskeva asia voidaan viedä kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätettäväksi.

Hallituksen esityksessä (HE 221/2013 vp) todetaan useampaan kertaan, että lain tarkoittama sijoittaminen on viime kätinen keino. Pääsääntö on lainsäädäntöaineiston mukaan aina ollut ja tulee lain voimaantulonkin jälkeen olemaan asiasta sopiminen maanomistajan ja teleoperaattorin välillä. Pakkosijoittamisen on tarkoitus tulla kyseeseen vain poikkeustapauksissa.

Hallituksen esityksessä nostetaan sijoittamisen mahdollistavana esiin esimerkkitalanne, jossa radiomaston tai matkaviestintukiasemapaikkojen vuokrasopimukset ovat päättymässä ja maan tai rakennuksen omistaja ei ole halukas uusimaan vuokrasopimusta ja viestintäyhteydet tästä syystä vaarantuvat. Hallituksen esityksen mukaan sijoittamisen edellytyksenä on lisäksi, ettei sijoittamista voida muutoin järjestää tyydyttävästi ja

kohtuullisin kustannuksin.

Hallituksen esityksessä mainittu esimerkkitalanne ei kuvasta nyt käsiteltävänä olevaa tilannetta. Tässä asiassa Espoon kaupunki maanomistajana on ollut valmis solmimaan uuden maanvuokrasopimuksen Telia Towers Finland Oy:n kanssa samalla vuokratasolla ja olennaisilta osin samoilla ehdoilla, joilla telemastotoimijoiden kanssa on tehty kymmeniä sopimuksia viimeisten vuosien aikana. Telia Towers Finland Oy ei puolestaan ole ollut halukas hyväksymään vuokrasopimusta. Se perustelee sopimuksesta kieltäytymistä sillä, että asetettu vuokrataso ei ole kohtuullinen huomioiden muun muassa maapohjan arvostuksen alueella.

Tällä hetkellä Telia Towers Finland Oy kieltäytyy tekemästä uusia maanvuokrasopimuksia maanomistajan kanssa jo olemassa olevien mastojen maanvuokrasopimusten päättyessä sekä uusia mastoja rakentaessaan. Kyse ei ole poikkeustilanteista eikä toimintatavan voida katsoa olevan lain tarkoituksen mukainen.

Maanomistajan esittämää vuokratasoa voidaan pitää kohtuullisena, kun otetaan huomioon ja verrataan vuokratasoa muuhun kaupungin maan- ja tonttivuokraan, jossa kaupunki vuokraa maa-alueita muille yksityisille tahoille, esimerkiksi pientalo- ja kerrostaloasumiseen ja yritystoimintaan. Vaikka rakennusvalvontaviranomaisen päättäessä sijoittamisesta ei arvioidakaan lunastuslain mukaan määrättävän korvauksen määrää, on kohtuullisen vuokratason esiin tuominen olennaista sen vuoksi, että se osoittaa, että sijoittaminen voidaan järjestää myös muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin. Hakijalle tarjotun maanvuokrasopimuksen mukaista 3 060 euron vuosivuokraa, eli 255 euron kuukausivuokraa, ei voida pitää millään perusteella kohtuuttomana. Esimerkkinä mainittu 138 euron vuosikorvaus, joka tarkoittaa 12 euroa kuukaudessa, on niin minimaalinen summa, ettei sitä voi pitää varteenotettavana vertailukohtana.

Rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan lain lähtökohta ei ole se, että teleyrityksellä on oikeus sijoittaa masto toisen maalle. Lain lähtökohta on turvata viestintäliikenne, ensisijaisesti laatimalla sopimus maanomistajan ja teleoperaattorin välillä ja vasta toissijaisesti hakemalla sijoitusoikeutta toisen omistamalle maalle. Pakkosijoitusmenettelyä ei ole tarkoitettu sovellettavaksi tällaisissa tilanteissa, eikä tässä tapauksessa ole olemassa todellista tarvetta pakkosijoittamiselle. Tässä tapauksessa maanomistaja on valmis vuokraamaan mastolle ja laitesuojalle tarvittavan maa-alueen kohtuullisin ehdoin ja kustannuksin. Sijoittamisen on katsottava olevan lain esitöiden mukaisesti nimenomaan vain viime kätinen keino sellaisissa tilanteissa, kun muuta tyydyttävää ja kohtuullisin kustannuksin järjestävää ratkaisua ei ole.

Mikäli hakijan esittämä näkemys tässä tapauksessa käytyjen sopimusneuvottelujen riittävydestä hyväksyttäisiin, tämä johtaisi siihen, ettei sijoittamisesta sopimista voitaisi enää pitää pääsääntönä vaan

pakollisena muodollisuutena, jonka jälkeen teleoperaattori voisi lopputuloksista riippumatta siirtyä sijoituslupahakemuksen jättämiseen. Todellista pyrkimystä asiasta sopimiseen ei siis vaadittaisi. Sijoittamislupa rajoittaa perustuslain 15 §:ssä turvattua omaisuuden suojaa, eikä lupia tule sen vuoksi myöntää ilman tarkkaa harkintaa, mikäli muita tyydyttäviä ja kohtuullisin kustannuksin järjestettäviä vaihtoehtoja on olemassa.

Edellä esitetyin perustein ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittaminen voidaan järjestää muutoin tyydyttävästi ja kohtuullisin kustannuksin vuokraamalla alue maanomistajalta. Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että sijoittamisluvan myöntämiselle ei siten ole edellytyksiä.

Maston ja laitesuojana olevan rakennelman sijoittamista kiinteistölle 49-445-1-101 koskeva hakemus on hylättävä.

Maksu

Päätöksestä, joka koskee telekaapeleiden, tukiasemien ja radiomastojen sijoittamista toisen omistamalle tai hallitsevalle kiinteistölle, veloitetaan päätöksen sisältämästä ensimmäisestä kiinteistöstä 945 € sekä kustakin seuraavasta kiinteistöstä 630 €. Maksu tästä päätöksestä on 945 € euroa.

Sovellettavat oikeusohjeet

Perusteluissa mainittujen lisäksi
Kaupunginhallituksen hyväksymä 1.1.2023 alkaen voimassa oleva Espoon kaupungin rakennusvalvonnan taksa 14 §:n 3 kohta
Laki sähköisen viestinnän palveluista 229, 230, 233, 234 ja 239 §

Käsittely

Mervi Katainen jääväsi itsensä keskustelun aikana, koska hän on Espoon kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 7 kohta).

Jarmo Nieminen teki seuraavanlaisen vastaesityksen "Ympäristö- ja rakennuslautakunta myöntää Telia Towers Finland Oy:lle matkaviestinverkon radiomaston, tukiaseman ja niihin liittyvien laitteiden, kaapeleiden ja rakennelmien sijoittamisen Espoon Perusmäkeen hakemuksen mukaisesti."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Niemisen vastaesitystä ei oltu kannatettu, joten se raukesi kannattamattomana.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Selostus**Päätösehdotus****Päätös****Liitteet**

Click or tap here to enter text.

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Sijoituslupahakemus Pikkuneva TTF_49-445-1-101 DALKULLA
- EI JULKAISTA LIITE 1 Tietoja hankkeesta_Pikkuneva TTF
- EI JULKAISTA LIITE 2 Vaihtoehtoisen paikan kustannustekijät_Pikkuneva TTF
- EI JULKAISTA Tiedoksi kirje sijoittamissuunnitelmasta Pikkuneva_Espoon kaupunki
- EI JULKAISTA Maanomistajan_Espoon kaupunki tonttiyksikkö vastine lautakunnalle_49-445-1-101 Dalkulla Pikkuneva
- EI JULKAISTA, Muistutus sijoittamissuunnitelmasta 49-445-1-101 Telia Towers Oy (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Maanomistajan (kaupungin) 4.8.2023 ilmoitus kolminkertaistaa vuokra (8640 euroon-vuosi) (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, poikkeamapäätös 2.7.2011_2011-907_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE muistutukseen Telia Towers Finland Oy_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, VASTINE maanomistajan vastineeseen Telia Towers Finland Oy_Pikkuneva (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA HHÖ päätös 28.8.2025 Dnro 7237_2024 Telia Towers Finland Yhdyskuntateknisten laitteiden sijoittaminen Pikkuneva Dalkulla
- EI JULKAISTA Röyläntie 31, kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Asianumero 703/01.02.02/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.02.2026

11

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2025 rakentamisen Hurraa! palkinnon saaja

Valmistelijat / lisätiedot:

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta valitsee vuoden 2025 rakentamisen Hurraa! -tunnustuspalkinnon ja mahdollisten kunniainintojen saajat

Käsittely

Päätös

Selostus

Rakennuslautakunta on päättänyt 18.9.2014 vuosittain myönnettävän Hurraa!-tunnustuspalkinnon jakoperusteista. Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti päätöksellään 28.10.2021 § 29 jatkaa tätä perinnettä.

Hurraa!-tunnustuspalkinto on espoolainen hatunnosto ajankohtaiselle, erityisen ansiokkaasti ja onnistuneesti toteutuneelle, rakennettuun ympäristöön liittyvälle teolle. Tunnustuksella on tarkoitus palkita vuosittain yksi tai useampi Espoon rakennusvalvonnan tarkoitusperiä esimerkiksi toteuttava tai edistävä teko.

Palkinnon tai kunniaininnon kohteeksi voidaan valita yksi tai useampi kuluneen vuoden aikana esiin tullut tai toteutunut Espoon rakennettuun ympäristöön liittyviä tekoja: - Uudisrakennushanke - Peruskorjaus - Aluekokonaisuus - Julkinen ulkotila - Tekninen kehitystyö - Henkilön tai yhteisön työpanos.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää palkittavista kohteista vuosittain. Vuoden 2025 palkintoehdokkaista esiteltiin lautakunnan kokouksessa 29.1.2026. Palkinnon saaja julkistetaan 23.3.2026 järjestettävässä tilaisuudessa.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Hurraa! palkintoehdokkaat 2025

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

658/10.03.00/2026

12
Laajennuslupa 49-2024-260, Pohjantie 3

Päätöspäivämäärä
Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-12-2-17	Pohjantie 3	
	TAPIOLA	02100 ESPOO	
	Pinta-ala 2237.0		
	Kaava	Asemakaava	
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AL-1 Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennukset sekä hoiva-asuminen ja asuntola	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4210.0 k-m ²	
	Valmiiden rakennusten kerrosala	3980.0 k-m ²	
Hakija	Kiinteistö Oy Raitinlukko Pohjoisranta 4 A 1 00170 HELSINKI		
Toimenpide	Toimistorakennuksen muuttaminen asuinkerrostaloksi		
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti		
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P0 / P1		
Lausunnot	Kaupunginmuseo	06.02.2024	Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.04.2020	Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 2kpl	29.03.2024	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 20 kpl Valtakirja Hankekuvaus		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

TEK-asiakirjat 5 kpl
Liitoskohtalausunto 2 kpl
Rasitesopimukset 2 kpl
Energiatodistus
Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl
Piha- ja pintavesisuunnitelmat 2kpl
Julkisivudetaljit 2 kpl
Rakennetyypit
Ääneneristys selvitykset 2 kpl
Rakennus ja purkujäteselvitys
Hulevesisuunnitelma
Puustoselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys rakennuksen turvallisuudesta
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Rakennusoikeuslaskelma
Ulkoväriyysuunnitelmat
Haitta-ainekartoitus
Esteettömyys selvitys
Rakennusoikeuslaskelmat
Väestönsuojapiirustus ja -laskelma 2 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa toimistorakennuksen (101386704U) muuttamiselle 9-kerroksiseksi, kellarilliseksi asuinrakennukseksi. Rakennukseen sijoittuu 45 asuntoa 8 kerroksessa.

Tonttia koskee samanaikaisesti rakennuslupahakemus 2024-418 ulkoiluvälinevaraston rakentamiselle tontin koillisnurkkaan.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa myös hoiva-asumista tai asuntolan (AL-1). Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1: ”Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”

Asemakaavan mukaan maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, vaan sinne sijoittuvien tilojen tulee avautua toiminnallisesti ja visuaalisesti keskustan kävelykatumiljööseen sitä elävöittäen. Maantasokerroksen julkisivumateriaalin saa muuttaa lasiksi ja kerroksissa 2-8 ikkunavälien leveyttä saa muuttaa yhtenäisesti käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Piha-alueiden luiskan ja tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennuksen ja alkuperäisten tukimuurien ilmeen kanssa. Kulkuväylät, rakenteet, avokalliot, puusto ja istutukset tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. julkisivujen ääneneristyksestä, tuloilmasta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen rakennusoikeus on 4210 kem2 9 kerroksessa. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4204 kem2. Rakennuksen kerrosala on 4454 kem2 ja kokonaisala 4901 m2. Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 250 kem2, josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on 11 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 239 kem2. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 6 kem2.

RAKENNUSHANKE

Tapiolan keskustassa sijaitsevan vuonna 1966 valmistuneen toimistotalon on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Rakennuksen julkisivut ovat valkoista polttomaalattua alumiinilaattaa. Päädyt ovat ikkunattomat. Itä- ja länsifasadeja hallitsee nauhamaiset ikkunarivit, joiden ulkopuolella on sälekaihtimet. Pohjakerros on sisäänvedetty.

Suunnitelman mukaan vanhasta rakennuksesta säilytetään lähinnä vain kantava runko sekä porrashuoneet. Aikaisempi vesikaton IV-konehuonekerros rakennetaan asunnoiksi. Sisennettyä ylintä kerrosta ympäröi asuntojen kattoterassit. Pohjakerros avataan suurelta osin lasiseinäiseksi Ervin alkuperäisen, mutta toteuttamatta jääneen suunnitelman mukaisesti. Asuinkerrosten 2-8 julkisivut rakennetaan uudelleen alumiinikasettipintaisina. Kerrosten nauhaikkuna-aukotus muuttuu asuntojen ranskalaisten parvekkeiden osalta. Rakennuksen pilari-palkkirungon palkit ovat kerroksissa ulokkeellisia. Runkorakennetta vahvistetaan 1. krs päätyjen pilariväleissä ja A porrashuoneen yhteyteen rakennetaan uusi hissikuilu. Hanke on pääosin uudisrakentamiseen vertautuva. 3 h + kt asuntoja on 80 %.

Asuinrakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu liike- ja toimistotiloja, teknisiä tiloja, lastenvaunuvarasto sekä porrashuoneet. Eteläpäädyn liiketilaan on suunniteltu ravintola, jolle on osoitettu ulkoterassi rakennuksen länsipuolelle. Irtaimistovarastot, ravintolan aputilat sekä vss- ja tekniset tilat on suunniteltu kellarikerrokseen.

Säilytettävien porrashuoneiden kaiteet korjataan nykymääräysten mukaiseksi. Portaiden ulkosivuille lisätään käsijohteet.

Asunnot on varustettu sekä lattialämmityksellä että jäähdytyksellä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Ilmanvaihto on huoneistokohtainen.

Leikki ja oleskelualueet on osoitettu melualueen ulkopuolelle. Piha-alueet, kulkuväylät, rakenteet, avokalliot sekä suurin osa puustosta säilytetään. Ulkotilojen rakentamisessa käytetään Tapiolalle tyypillisiä materiaaleja, värejä ja kalusteita. Tontilta puretaan ja rakennetaan uusia tukimuureja ja aitoja. Jätteille rakennetaan syväkeräysjärjestelmä. Hulevesiä viivytetään imeyttämällä kasvillisuuteen. Lisäksi tontille sijoitetaan viivytysputkisto, jonka kautta vedet johdetaan hulevesiverkkoon.

Hankkeen yhteydessä rakennuksen laajuustiedot on päivitetty.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen esteettömyyttä koskevista määräyksistä poiketaan kellarin VSS/irtaimistovarastojen kohdalla, joihin on alkuperäinen 3 askelman korkeusero. Poikkeamaa perustellaan sillä, että irtaimistovarastoja on riittävästi myös esteettömällä alueella.

Käyttöturvallisuutta koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti vanhojen porrashuoneiden askelmien etenemän, porrashuoneiden kerrosovieen karmin etäisyydessä askelman reunasta, sekä kierreportaan askelmien välisessä etäisyydessä. Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen suojelumerkinnällä: rakennuksen alkuperäiset porrashuoneet voidaan näin säilyttää.

Rakennusten energiatehokkuutta koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti 2. kerroksen ulokkeen lattiarakenteen osalta. Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen alkuperäisten mittasuhteiden säilyttämisellä.

Rakennuksen palotekniikkaan liittyy vähäisiä poikkeamia määräyksistä P0-paloluokan yhteydessä. Kantavien rakenteiden palonkestossa poiketaan, samoin rakennuksen paloteknisessä korkeudessa. Pelastustekniikan toimivuus toteutuu rakennuksen vähäisestä paloteknisen korkeuden ylityksestä huolimatta. Rakennuksessa on kaksi palosuojattua uloskäytävää 1200mm ja 1000mm, sekä sammutusreitti kellariin.

Asuntojen aputiloja koskevista vaatimuksista poiketaan vähäisesti lastenvaunuvaraston koon ja sijainnin osalta. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että vastaavasti UVV-varaston mitoitus on runsas asemakaavassa edellytettyyn veloitteeseen nähden ja asemakaava kieltää asumisen aputilat maantasokerroksessa.

Huoneistokohtaisille raitisilman päätelaitteiden sijainneille haetaan vähäistä poikkeamaa asemakaavan määräyksestä. Laitteet on sijoitettu rakennuksen pohjois- ja eteläpäätyihin kerroksiin 2-8. Sijaintia perustellaan ilmanlaatukaavion minimi- ja suositusetäisyyksillä. Minimietäisyys toteutuu tontin länsirajalla. Suositusetäisyys liikenneväylästä täyttyy, kun päätyjen ilmanottoaukkojen etäisyys on 20,7

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

m ajoväylän reunasta. Eteläsivun ilmanottoa kompensoidaan asuntojen viilennyksellä. Hakijan tulee esittää asiantuntijalausunto raitisilman vaatimusten täyttymisestä ennen rakennustyön aloittamista.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa asunnoille 1 ap / 130 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, liike- ja palvelutiloille 1 ap / 150 kem2, ja toimistoille 1 ap / 75 kem2. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on yhteensä 33 ap.

Tontille sijoittuu 2 autopaikkaa, joista toinen on LE-ap. Kiinteistöllä on pysyvä raitisilma tontilla 12-2-16 pysäköintilaitoksessa 42 autopaikkaa asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavan mukaiset polkupyöräpaikat sijaitsevan rakennusluvalla 2024-418 esitetyssä polkupyörävarastossa. Lisäksi pihalle on sijoitettu 8 pp runkolukittaviin telineisiin.

Kellarissa on 2 kpl S1-luokan väestösuoja yhteensä 112 henkilölle. Suojat kunnostetaan. Tilat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovarastoina.

SELVITYKSET

Rakennus ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset.

Porrashuoneeseen ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Esteetön kerrostalo -lomake on suunnitelmien osalta laadittu hankkeelle.

Esteettömyyselvytys on esitelty esteettömyysasiamiehelle 22.5.2024, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta on laadittu akustisen suunnittelun perusteet -asiakirja sekä ulkovaipan ääneneristyslausunto. Hanke on suunniteltu määräysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 30.6.2022 esitelty palotekninen suunnitelma. Lisäksi hakemukselle on liitetty asiantuntijaselvitys paloluokan muuttamisesta P0-luokkaan.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon 27.4.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmassa.

LAUSUNNOT

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 24.1.2024, että rakennustaiteellisesti arvokkaan ja kaupunkikuvallisesti tärkeän, pitkään vajaakäytössä olleen toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä suhteellisen suuret, asuntokäytön edellyttämät muutokset ovat rakennussuojelun näkökulmasta hyväksyttävissä.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan lupa-aineiston suunnitelmat ovat pääosin neuvotteluissa sovittujen linjausten mukaiset.

Kaupunginmuseo on hankkeen lupakäsittelyn aikana muuttanut kantansa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

ehdollisen lausunnon suhteen ikkunamateriaalin osalta siten, ikkunat saa toteuttaa puu-alumiini-ikkunoina.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän MRL 135 §:n mukaiset rakennusluvan 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:

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

selvitys tuloilman riittävästä laadusta

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Muut ehdot:

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

On laadittava purkutyösuunnitelma.

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on työmaalla pidettävä puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän kanssa.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Työmaalla on esitettävä riittävän suuria vaihtoehtoisia
julkisivumateriaalimalleja 2-3 kpl materiaaleittain.
Ennen ko. työhön 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.
Työmaakäynnille kutsutaan myös kaupunginmuseon
edustaja.

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

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.

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen /
pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä
loppukatselmukseen mennessä.

Hanketta koskee Pelastuslain 72 § mukainen
väestönsuojien kunnostamisvelvollisuus.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

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**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Susanna Haasmaa
p. 040 634 4134
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2024-260

Jakelu

Hakijat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

659/10.03.00/2026

13

Rakentamislupa 49-2025-973, Kirvunkuja 5

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-17-23-27 LAAJALAHTI Pinta-ala 2400.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kirvunkuja 5 02140 ESPOO Asemakaava AK-1, 2000, IV, ASUNTOTONTTI 0.0 k-m ² 3602.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Laajalahden Laulujoutsen c/o VRP Rakennuspalvelut Oy Yliopistonkatu 36 40100 JYVÄSKYLÄ Kiinteistö Oy Espoon Pyhäjärventie 1 c/o Sato-Asunnot Oy PL 401 00601 HELSINKI Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj PL 401 00601 HELSINKI	
Toimenpide	Rakennetaan 4-kerroksinen asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti SAFA Rakennussuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti SAFA	

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
	Kaupunkikuvatoimikunta 07.10.2025	Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta 02.12.2025	Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö 11.12.2025	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö 15.12.2025	Ei arvoa
	Naapurien kuuleminen, 21.01.2026 4kpl	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Valtakirja	
	Pääpiirustukset, 10 kpl	
	Dwg- asemapiirros	
	Pelastustiesuunnitelma	
	Kerrosalakaavio ja -laskelma	
	Pihasuunnitelma	
	Värilliset julkisivut	
	Ulkoväriyssuunnitelma	
	Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista	
	Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio	
	Muut ennakkoselvitykset, kaupunkitoimikunnan esittelymateriaalit 3 kpl	
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake	
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet	
	Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)	
	Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 2kpl	
	Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet	
	LVI-suunnittelun perusteet	
	Kosteudenhallintaselvitys	
	Esteetön rakennus lomake	
	Akustisen suunnittelun perusteet, 2kpl	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Meluselvitys	
	Energiaselvitys ja -todistus	
	Hulevesisuunnitelma	
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä	
	RH-lomake (RH1 ja RH2)	
	LUPAHAKEMUS	
	Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle.	
	ASEMAKAAVA	
	Korttelissa on voimassa maanrakennuslain aikainen asemakaava.	
	Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala 4-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 kem2. Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen	

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuolto- ja kiinteistöhoidontilat, pysäköintitilat ja sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyörätiloja. Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja.

Rakentamisen tavan tulee massoiteltultaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Rakennusten tulee sopia 1970-luvun kerrostalokorttelin ominaispiirteisiin.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä piha-alueisiin, maaston muokkaukseen, tukimuurien ilmeeseen, aitaamiseen ja hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen.

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma ja rakentamishoje vuonna 2021, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa. Tällä asemakaava-alueella on laadittu erillinen tonttijako.

RAKENNUSHANKE

Kortteli koostuu pääosin 70-luvulla rakennetuista asuinkerrostaloista, Hankkeelle on myönnetty purkulupa 2024-1511 18.02.2025. Kortteli on jaettu kuuteen uuteen tonttiin 1□6 ja hanke koskee tonttia 5. Alueen yhteiset leikkipaikat ja pysäköintialueet pysyvät ennallaan.

Asuinrakennus on 4-kerroksinen yksiportainen ja tasakattoinen asuinkerrostalo. Rakennuksen 1.kerroksessa on asuntojen yhteistilana toimiva kerhotila, asuntojen irtain- ja ulkovälinevarastot ja tekniset tilat sekä 3 asuntoa, joissa on maanpäälliset terassit. Asuntojen lukumäärä on yhteensä 27 kpl, asuntosuureita on 17 kpl. Asuntojen terassit ja parvekkeet lasitetaan. Asuntojen keskipinta-ala on 61 m². Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin maalattua pystyuritettua betonia.

Ulokeparvekkeiden osapielirakenne on maalattua betonia.

Parvekekaiteet ja -lasitus ovat kirkasta lasia.

Rakennuksen eteläpuolella on asuntojen pelastautumisreitti ja nostopaikat. Rakennuksen pohjoispuolella asuntojen parvekkeilta on varatienä oma toimiva pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle. 1.kerroksen asunnoista varatienä on varatie ikkuna ja/tai terassin ovi.

Tontille saavutaan nykyisen ajoliittymän kautta kaakkoiskumalta Kirvunkujan kautta. Leikki- ja oleskelualueet ovat olemassa olevia koko korttelin yhteisiä, sijaitsevat tontin 2 alueella. Jätteet kerätään nykyisiin syväkeräysastioihin, jotka sijaitsevat tontin kaakkoiskulmalla sisäänajon yhteydessä.

Hulevesiä viivytetään nurmialueilla ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon. Hulevesien hallintaa tehostetaan maanpinnan muotoilulla, hulevesikaivoja lisäämällä ja käyttämällä pihalla mahdollisimman paljon viheralueita ja muita vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Alueelle ei rakenneta viivytysjärjestelmää.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 2000 kem². Rakennuksen kokonaisala on 2464 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa 2001 kem², US250

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

ylitystä 88 kem2, tekniset tilat 24 kem2, hormit 16 kem2. Väestönsuojan kerrosala 72 kem2. Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään 264 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaava

Hanke poikkeaa asemakaavan rakennusoikeudesta. Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 2000 kem2. Hanke käyttää rakennusoikeutta 2001 kem2. Poikkeusta perustellaan parikukuljetuksen mahdollistavan hissikorin valinnan myötä pelastusviranomaisen suositusten mukaisesti.

Rakennusjärjestys

Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen § 7:stä Tontin sisäisen rakennusalan ylittämistä parvekkeiden eteläsivulla ylittymisestä tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli. Rakennusjärjestys sallii rakennusalueen ylittymisen 1200 mm, hanke ylittää rajan 1530 mm.

Poikkeuksia perustellaan, että ylitys 330 mm mahdollistaa rakennuksen ulokkeiden sijoittamisen kokonaan rakennusalan rajan sisäpuolelle pohjoispuolella, jossa viereiset asuinrakennukset ovat lähellä.

Esitetyt poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto, lupahankkeelle yhteensä 19 ap.

Autopaikkoja toteutetaan 25 ap, kaikki 25 ap sijaitsee tontilla nykyisillä paikoillaan. Autopaikoista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton latauspisteellä.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2, kuitenkin 2 pp / asunto, yhteensä vähintään 54 pp. Hanke esittää toteuttavaksi yhteensä 69 pp ulkoiluvälinevarastoissa ja 14 pp piha-alueella.

Rakennuksen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 45,5 m2 53 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Pääsisäänkäynti ja kulku pysäköintialueelle ovat esteettömiä. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle.

YHTEISJÄRJESTELYT

Viereisten tonttien välillä on voimassa oleva yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteisten leikki- ja oleskelupihojen käytöstä. Edellä mainitut toiminnot pysyvät entisellään.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 2 kertaa (ennakkoon). Hanketta on puollettu 2.12.2025 seuraavin muutoksin. Suunnitelmiin tulee palauttaa edellisessä esityksessä olevat osapieliratkaisut parvekkeisiin ja tuuletusikkunoiden muuttamista pystymallisiksi lähemmäs 70-lukulaista mallia. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää. Palotekninen suunnitelma on esitetty pelastuslaitokselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

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

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Ennen purku/rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väriysohjeet. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Hellstén
p. 040 636 6082
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-973

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

647/10.03.00/2026

14

Rakentamislupa 49-2025-974, Artesaaninkatu 8

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-54-56-7 KILO Pinta-ala 1355.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Artesaaninkatu 8 02630 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 2695.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12 c/o Newsec PAM Finland PL 52 00101 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), maalämpökaivoja 5 kpl	

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1**Rakenteellinen
paloturvallisuus****Lausunnot**

Kaupunkisuunnittelukeskus 08.01.2026

Mahdollistava

Kaupunkimittaussyksikkö 30.01.2026

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Korttelisuunnitelma
Valtakirja
Katukorkeusilmoitus
Maalämpökaivon etäisyydet
Pintavaaituskartta
Selvitykset kosteudenhallinnasta
Selvitys purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palotekninen asiantuntijalausunto
Esteettömyysselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys
Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä
Väritetyt julkisivupiirustukset
Ympäristöselvitys
Ympäristötekniinen tutkimusraportti (PIMA)
HSY:n liitoslausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Pohjatutkimusleikkaukset 3 kpl
Pihasuunnitelma
Havainnekuvat
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus
LVI-suunnittelun perusteet
LVI-asemapiirustus
Akustisen suunnittelun perusteet
Hulevesisuunnitelma
Rasitesopimus / yhteisjärjestelysopimus
Tonttien kehittämissuunnitelma
Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
Viherkerroin
Alueleikkaukset
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle. Lisäksi haetaan lupaa viidelle maalämpökaivolle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1), johon on asemakaavassa osoitettu rakennusalat kuudesta seitsemän kerrosta korkeille asuinkerrostalolle sekä niiden väliin sijoittuville yksikerroksisille osille.

Kadulle päin suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisään vedettyjä. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa. Katutasen kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn periaatteiden osalta. Pohjakerrosten julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolelta poiketa toisistaan siten että julkisivujen päämateriaali sävy tuo riittävää vaihtelua. Julkisivuissa tulee suosia lämpimiä värisävyjä. Rakennusten kadun puolen julkisivulla tulee kaupunkikuvassa korostua puhtaaksi muurattu tiili ja metalli eri muodoissaan. Muilta osin tulee julkisivujen materiaaleilla mahdollisuuksien mukaan vahvistaa kerran identiteettiä kestävän kehityksen mukaisena ekologisena kaupunginosana. Kattojen tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa arkkitehtuuria. Rakennuksissa, joiden kerrosluku on alle 8 ja kattokulma on 1:10 tai loivempi, katto tulee toteuttaa viherkattorakenteina.

Kuhunkin kortteliin on rakennettava vähintään yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta sekä melulta suojautumisesta.

Korttelin tonttijakoa on muutettu asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa. Alueen suunnittelua ohjaa lisäksi pihojen viitesuunnitelma sekä kehittämissitoumus.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan asuinkerrostalo, jossa on enimmillään seitsemän kerrosta. Hanke on ensimmäinen korttelin kolmesta asuinkerrostalosta. Osassa rakennusta on kuusi kerrosta, osassa yksi kerros. Rakennuksessa ei ole kellaria, pysäköintitiloja, eikä ullakkoa. Rakennus on betonirunkoinen. Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat puhtaaksi muurattu tiili ja tiililaatta. Maantasokerrosta korostetaan muusta poikkeavilla tiili- ja saumaustyypeillä. Näkyviin jäävät betonipinnat pintakäsittellään värikäsittelyllä.

Rakennuksessa on tasakatto. Seitsemäkerroksisessa osassa on asemakaavasta ja rakennuksen muista katoista poiketen bitumikermikate. Poikkeamista perustellaan aurinkopaneelien sijoittamisella katolle.

Rakennuksessa on yksi hissillinen porrashuone. Jokaisella asunnolla on lasitettu parveke. Yhdessä asunnossa on parvekkeen lisäksi kattoterassi. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto ja lattialämmitys.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Hankkeessa toteutetaan 39 asuntoa. Kohde ei ole pienasuntovaltainen. Asuntojen keskipinta-ala on 59,7 m². Suunnittelussa on huomioitu asuntojen muuntojoustavuus selkeällä julkisivuaukotuksella ja väljällä huonemitoituksella.

Rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuu yhteis- ja aputiloja. Osa yhteistiloista on tontin 8 kanssa yhteiskäytössä. Jätehuone on sijoitettu kuusikerroksisen rakennusmassan sisään Artesaanikadun varteen. Kierrätyshuone tullaan toteuttamaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti LPA-2-tontille (nykyinen numero 54004-3). Kerhotila avautuu Artesaanikadun suuntaan. Rakennusmassojen väliin jäävien piha-alueiden leikki- ja oleskelualueet ovat tonttien 7-8 yhteiskäytössä. Artesaanikadulta on esteetön yhteys rakennuksen sisäänkäynneille. Lisäksi Hiidenpolun (junaradan) puolelta on käynti rakennuksen ulkoiluvälinevarastoon. Hankkeessa toteutetaan tässä vaiheessa väliaikaisilla ulkoseinillä ja julkisivuilla ulkoiluvälinevaraston seinä tonttia 8 vasten sekä irtaimistovaraston seinä tonttia 6 vasten. Väliaikaiset julkisivut puretaan kun tontit 6 ja 8 rakennetaan. Hulevesille rakennetaan viivytysputkisto tontille.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin sallittu rakennusoikeus on yhteensä 8050 kem². Tonttijaon 28.11.2025 mukainen tontin rakennusoikeus on 2695 kem².

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja väestönsuojatilat.

Rakennuksen kokonaisala on 3624 m². Kerrosala on 3624 kem², josta asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa on 566 kem² ja MRL 115§ sallimia ylityksiä 363 kem². Kun kerrosalasta vähennetään lisäkerrosala ja MRL 115§ sallimat ylitykset, hanke käyttää kerrosalaa 2695 kem², eikä tonttijaossa annettua rakennusoikeutta ylitetä. Rakennuksen tilavuus on 11690 m³. Rakennuksessa ei ole kellaria.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Seitsenkerroksisen osan tasakatto ei ole viherkatto. Poikkeamaa perustellaan aurinkopaneelien sijoittamisella.
 - Asemakaavaan merkitty meluaita toteutetaan tontin 8 rakentamisen yhteydessä. Tässä hankkeessa toteutetaan väliaikainen meluaita tontin 7 ja 8 rajalla rakentamisen vaiheistuksen vuoksi.
 - Rakennuksen kuusi- ja seitsemän kerrosta korkeiden osien välinen raja-alue poikkeaa vähäisesti asemakaavaan merkitystä. Poikkeuksen perusteluna on, että näin porrastuksen vaatimat rakenteet osuvat 6. kerroksessa asuntojen toimivuuden kannalta järkevään kohtaan.
- Poikkeamat Topten ARK 02 -ohjeista:
- Asuinrakennusten aputilat poikkeavat vähäisesti mitoitusohjeesta. Ohjeen mukaiset taloyhtiön- sekä varasto- ja tekniset tilat toteutuvat, suosituksen mukaisista pesula-, kuivaushuone- ja kerhohuonetiloista toteutuu yli puolet.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Vähäiset poikkeukset esitetään hyväksyttäväksi esitetyin perustein.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 25. Yksi LE-ap sijoitetaan tontille 54056-6 ja se toteutetaan tämän hankkeen yhteydessä. Loput 24 autopaikkaa tulevat sijaitsemaan LPA-2 -tontille 54004-3 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa. 24 pysäköintipaikkaa sijoitetaan väliaikaisesti tontille 54057-4 ennen pysäköintilaitoksen valmistumista. Kaikki autopaikat varustetaan lämmitys- ja sähköautojen latauspisteillä. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Hankkeen pyöräpaikkavaatimus on 90 pp. Hankkeessa toteutetaan yhteensä 170 pyöräpaikkaa, joista 80 pp tulee tontin 54056-8 käyttöön ja 90 tämän tontin käyttöön. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi ulkotiloihin sijoitetaan 4 pp.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen pohjakerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joihin tarvitaan varsinaista suojaa-alaa 114 m² 151 henkilölle. Suojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeelle on laadittu erillinen ulkovaipan ääneneristys selvitys, parvekkeiden ääneneristys selvitys, liikennemeluselvitys ja selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

Rakennukset sijaitsevat junaradan vieressä. Parvekkeet suojataan liikennemelulta melutason ohjearvojen täyttymiseksi parvekelasituksilla. Rakennuksen kaakkoissivulle on meluselvityksen mukaan mahdollista sijoittaa kattoterasseja. Julkisivujen rakenteiden ääneneristävyys on melualueella kaavan mukainen, vähintään 30 dB. Pihan leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu rakennusten ja melumuurin muodostamaan katveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity.

Hankkeelle on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Rakennusten katoilta ja sisäpihan alueelta tulevat hulevedet johdetaan hulevesien viivytysjärjestelmän kautta Artesaaninkadulla sijaitsevaan HSY:n hulevesiverkostoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 21.10.2025. Toimikunnan suosituksesta hankkeessa on kehitetty pyöräsuojan sisäänkäyntiratkaisua ja jätehuoneen saavutettavuutta. Väliaikaisen melumuurin aukotusta on lisätty. Kerhotilan parvekkeelle on lisätty pinnakaide.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut mahdollistavan lausunnon, jonka mukaan rakennuksen VII-kerroksisen osan rakennusalanrajan ylittäminen esitetyllä tavalla on vähäinen, eikä sillä ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta tai haittaa kaavan toteutumiselle. Myös väliaikainen meluaita voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla, huomioiden, ettei sillä estetä naapuritontin kaavan mukaista toteuttamista. Kaupunkisuunnittelukeskus pyytää kiinnittämään huomiota oleskelualueiden, leikkialueiden ja parvekkeiden melunsuojauksen riittävyyteen.

Viherkattoja koskevasta määräyksestä poikkeaminen on katsottu hyväksyttäväksi hulevesien viivytysputkien sijaintia päivittämällä siten, että puuistutukset on mahdollista toteuttaa onnistuneesti. Suunnitelmaa on päivitetty Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto huomioituna.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

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

sijaintikatselmus aidalle

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

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

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä laadunvarmistusselvitys.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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 ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

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

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

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

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

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

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.

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**

RakL 29 §, 42 §, 44 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi**Käsittely****Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-974
Kera_Kutojantie 10-12_korttelisuunnitelma

Jakelu

Hakijat

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

662/10.03.00/2026

15**Rakentamislupa 49-2026-39, Kylvötie 4**

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-81-72-28

Kylvötie 4

NIIPPERI

02920 ESPOO

Pinta-ala 8505.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAL II, e=0.30, Asuin-, liike- ja
konttorirakennusten korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus2551.5 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Kiinteistö Oy Espoon Kylvötien Palvelutalo
Äyritie 8 A
01510 VANTAAEspoon Seurakuntayhtymä c/o Hallintovirasto
Kirkkokatu 1
02770 ESPOO**Toimenpide**Palveluasumisyksikön (1) ja pihasaunan (2) rakentaminen sekä
energiakaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti

Rakennussuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

**Rakenteellinen
paloturvallisuus****Lausunnot****Paloluokka P1**

Kaupunkikuvatoimikunta	16.12.2025	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 9kpl	03.02.2026	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	20.01.2026	Mahdollistava
ympäristöterveys Espoon seudun	29.01.2026	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	20.01.2026	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja, 2 kpl
Yhteistyösopimus
Pääpiirustukset, 7 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Alustava pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Korttelijulkisivupiirustus
Ulkoväriytyssuunnitelma
Havainnekuvia
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelumuistio, 2 kpl
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Johtoselvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet -lomake
Valokuvia
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Hankekuvaus
Palvelukuvaukset
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakennesuunnittelun perusteet
Riskiarviolomake, 2 kpl
Paloturvallisuuden perusteet
Paloturvallisuuskaaviot
Poistumisturvallisuusselvitys
Muistio pelastuslaitosneuvottelusta
Selvitys sammutuslaitteistosta ja vesilähteen riittävydestä
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Esteetön rakennus -lomake
Esteettömyysselvitys
Muistio esteettömyyspalaverista
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Rakennustuoteluettelo
Alustava pinta- ja hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Rapu-selvityksen tosite
Selvitys rakennuksen huoneistoista/huoneista
Poikkeamislupa (valitettu)
Naapurin huomautus, 2 kpl ja vastine huomautuksiin, 2 kpl
Hyvinvointialueen kannanotto
Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto - ja sen vastine
Vastine ympäristöterveyden lausuntoon

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa palveluasumisyksikön ja pihasaunan rakentamiseen sekä 11 maalämpökaivon (yksi varakaivo) poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISLUPA

Korttelissa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslainaikainen asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1994. Kyseessä on AL Asuin-, liike- ja konttorirakennusten korttelialue. Enintään kaksikerroksisten rakennusten sallittu rakennusoikeus on 2552 kem2, kerrosalasta saa korkeintaan 50 % käyttää asumiseen. Rakennukset tulee sijoittaa 4 m etäisyydelle naapuritontin rajasta, ellei naapurin suostumusta lähemmäksi rakentamiselle ole. Maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa. Rakennus on korttelialueella porrastettava sivusuunnassa siten, että samassa tasossa olevan julkisivupinnan pituus on enintään 20 m. Tontille saa rakentaa enintään 2 asuntoa (ja niiden yksityisen ulko-oleskelutilat) kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennuksessa on käytettävä harjakattoa, rakennuksen vesikaton ohjeellinen harjan suunta asemakaavassa on Kylvötie-kadun suuntainen. Julkisivumateriaalin on oltava vaalea ja kattomateriaalin tiilenpunainen. Asemakaavakartassa on lisäksi osoitettu tontin luoteisrajalle 6 m ja kaakkoisrajalla 8 m levyinen istutettava tai huolitellussa luonnontilassa pidettävä alueen osa, kaakkoisrajan alueella on myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Alueelle on laadittu asemakaavaa tukeva rakentamistapaohje, jossa rakennusten puujulkisivujen on ajateltu olevan pääosin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

pysty-laudoitetut. Lisäksi istutuksiin liittyen on esitetty, että tontille tulisi istuttaa kolme hedelmäpuuta ja Kylvötien puoleiselle rajalle orapihlaja-aita.

Hankkeelle on 21.11.2025 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamislupa (2025-669). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- tontin rakennusoikeus käytetään kokonaan asumiseen sekä asumiseen liittyvään talousrakennukseen,
- autopaikkoja toteutetaan asemakaavassa määrätyn 2 ap/asunto sijaan 1 ap/160 kem²,
- rakennuksen koillisivu porrastetaan siten, että rakennuksen julkisivupinnan pituus on kaavan salliman enintään 20 m sijaan 50 m ja
- talousrakennuksen ja katoksen kattomateriaalia ei toteuteta tiilenpunaista.

Lisäksi hanke poikkeaa rakentamistapaohjeesta siten, että rakennusten kattokaltevuus on rakennustapaohjeen määräämän 40-60 % sijaan 30-40 %.

Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavilla ehdoilla, jotka on huomioitu luvan asiakirjoissa.

1. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/150 kem².

2. Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1pp/100 kem².

Vähimmäisvaatimuksen mukaisista paikoista vähintään 80 % on sijoitettava lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista paikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

3. Rakentamislupavaiheessa tulee varmistaa, että kiinteistön sisäiset liikennejärjestelyt ovat turvalliset ja että katualueelle siirtyminen on turvallista.

Poikkeamisluvasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen eikä se ole rakentamislupaa käsiteltäessä lainvoimainen.

RAKENNUSHANKE

Hoivarakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen kaksikerroksisen osan keskialueelle, johon sijoittuvat myös yhteiset tilat kuten oleskelutilat, kuumennuskeittiö, ruokailutilat, henkilökunnan sosiaalitilat, pyykkitilat ja saunaosasto.

Asuinhuoneet sijoittuvat rakennuksen siipiin. 54 asuinhuonetta käsittävän asumisyksikön 1.kerros ja sen 29 asuinhuonetta on tarkoitettu yhteisöllisesti asuville ikäihmisille ja 2. kerros ja sen 25 asuinhuonetta ympärivuorokautista palveluasumista tarvitseville vammaisille henkilöille. Asuinhuoneista osaan on esitetty keittiövarustus ja osaan varaus minikeittiölle. Osassa 1. kerroksen asuinhuoneita on oma metsäalueelle koilliseen tai

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

saunarakennuksen suuntaan tontin eteläosaan avautuva kattamaton terassi, 2 kerroksen asukkaille on kadun puolella lasitettu oleskeluparveke.

Rakennukset ovat puujulkisivuisia. Pystylaudoitettut julkisivut ovat kaksikerroksisessa hoivarakennuksessa pääosin sävyvalkoiset ja tehosteena on vaaleanruskeita osia, tontin eteläiseen kulmaan sijoitettava saunarakennus on pääväriltään tummempi, taitettu musta. Rakennuksissa on tummanharmaat harjakatot. Hoivarakennuksen kadun suuntaisen osan kadun puoleiselle lappeelle sekä rakennuksen yksikerroksisen siipiosan etelälappeelle esitetään asennettavaksi aurinkopaneeleja.

Kadun puolelle tontin luoteisosaan toteutetaan yksi ajoliittymä ja istutuksin rajattu pysäköintialue. Osa kadun puolelle jäävästä piha-alueesta tontin keskiosalla rajataan tontin sisäisellä noin 1,4 m korkealla metalliverkkoaidalla, sen ulkopuolella olevaa kadun varren puustoa säilytetään.

Hulevesiä imeytetään ja lisäksi viivytetään päärakennuksen eteläpäädyn alueelle toteutettavissa viivytysrakenteissa ennen niiden johtamista Kylvötien hulevesiverkkoon.

Hankkeessa esitetään toteutettavaksi myös erilliset jätесuoja ja pyöräkatos, jotka eivät ole kokonsa vuoksi luvanvaraisia. Hankkeessa ei ole poikkeamisluvasta poikkeavia vähäisiä poikkeamia.

Tontin omistaa Espoon Seurakuntayhtymä, todellinen hankkeeseen ryhtyvä on Kiinteistö Oy Espoon Kylvötien Palvelutalo.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 2740 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 2546 kem² ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 194 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 6 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 2 ap / asunto ja ja 1 ap / liike- ja toimistokerrosalan 50 kem² kohti. Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mahdollistamana 17 ap. Autopaikoista 3 ap on vieraspaikkoja ja 2 le-ap. Lisäksi pysäköintialueelle toteutetaan suurikokoisen saattoajoneuvon saattopaikka. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 2 ap:aan, joista toinen on le-ap.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen edellyttämänä 25 pp, jotka kaikki esitetään sijoittaviksi pysäköintialueen kulmaukseen hoivarakennuksen luoteispäädyn alueelle.

Hoivarakennuksen 1. kerrokseen pääsisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa kerrosalan mukaan laskettuna tarvitaan 50 m² 67 henkilölle, jonka kokoisena suoja esitetään toteutettavan. Suoja toimii normaaliaikana henkilökunnan sosiaalitiloina, siivouskeskuksena ja ulkoiluvälinevarastona.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran puoltaen sitä rakennusten kadun varren puita säästävän sijainnin tarkistamiseen, pysäköintialuetta kadulta rajaavien istutusten lisäämiseen, sisäänkäynnin korostamiseen, julkisivupanelien saumoihin sekä saunan vilvoittelutilan sijaintiin liittyvin ehdoin, jotka on huomioitu suunnitelmissa mm. rakennusten siirtämisellä kauemmas kadusta ja saunan kääntämisellä pääty kadulle päin sekä sen vilvoittelutilan siirtämisellä kadun puolelta rakennusten väliselle piha-alueelle. Elementteinä toteutettavan puujulkisivun vaakasauman sijaintiin ja toteuttamiseen liittyen on kirjattu lupamääräys.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty erillisissä teknisissä esittelypalavereissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen kannanotossa on tuotu esille, että hyvinvointialueen palvelustrategian mukaisesti, asiakkaan palvelun tarve huomioiden, yhteisöllinen asuminen on ensisijainen asumispalvelu. Palvelua tuottavat sekä hyvinvointialueen oman palvelutuotannon yksiköt että ostopalveluyksiköt. Yhteisöllisen palveluasumisen kohteiden sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida, että kohde on herkkien ryhmien kohde ja alueella tulee sijaita palveluita sekä toimivat liikenneyhteydet, jotta edellytykset itsenäiseen asumiseen on hyvät yhteisöllisessä asumisessa. Em. reunaehtojen toteutuessa hankkeen edistämiseksi ei ole nähty estettä.

Kaupungin asuntopäällikkö ei ole pitänyt hankkeen sijaintia sopivana ikäihmisten yhteisölliseen asumiseen ja todennut, että ikäihmisten ympärivuorokautiselle asumiselle Pohjois-Espoossa ole tällä hetkellä lisätarvetta. Hankkeeseen ryhtyvä on tietoinen tästä näkemyksestä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristöterveyden palvelualueen lausunnossa on annettu erikseen huomioita liittyen elintarvikevalvontaan (mm. keittiöhenkilökunnan wc:n tarve, toimivat kulkureitit, laatikoiden ja rullakoiden säilytystilan riittävyys), terveydensuojeluun (mm. varastotilojen riittävyys, pukuhuoneissa henkilökunnan suojavaatteiden säilytystila, ulkona mahdollisuus suojautua auringolta) ja talousveteen (legionellabakteerien leviämisen estäminen). Hanke on antanut lausuntoon vastineen, joka on toimitettu tiedoksi ympäristöterveyteen. Vastineessa on todettu mm., että keittiöhenkilökunnan sosiaalitilat ovat yhteiset muun henkilökunnan kanssa. Rullakoilla on rajattu säilytystila pääsisäänkäynnin yhteydessä. Pohjapiirustuksia on täydennetty mm. kasvattamalla 2. kerroksessa varastotilaa, lisäämällä suojavaatteiden säilytystilaa sekä tarkistamalla käsienpesu- ja juomavesipisteitä. Lämminvesilaitteiston vaatimukset on todettu huomioitavan jatkosuunnittelussa.

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmässä ja em. tahojen lausunnossa on todettu mm., että esteettömyyssuunnitelmassa on otettu huomioon monia toimimis- ja liikkumisesteisten henkilöiden kannalta tärkeitä asioita, sillä arkkitehtitoimisto on muutama vuosi sitten suunnitellut vastaavanlaisen kohteen samalle alueelle. Erityisen hyvänä on pidetty pyöräpysäköinnin sijaintia. Myös asuntojen muuntojoustavuutta (asuinhuoneita on yhdistettävissä kaksioiksi) on pidetty hyvänä. Lausunnossa on haluttu kiinnittää huomiota mm. oleskelutilojen ja asuntoterassien riittävyys, pyörällisten apuvälineiden pesumahdollisuuteen, kutsu- yms. näppäintoimintojen perustumista tuntoaistiin (ei hipaisunäppäimiä) ja pihan pinnoitteiden esteettömyyteen. Suunnitelmissa on todettu huomiodun annetut huomautukset. Tarkennuksia on tehty mm. terassin luiskaan, jonka lisäksi mm. on lisätty vss-tilaan apuvälineiden puhdistuspaikka sekä asuinhuoneiden kalustettavuutta on tutkittu, jolloin mm. terassien ovien paikkoja on tarkennettu, jotta kalusteille on asuinhuoneissa luontevia paikkoja. Hankkeeseen ryhtyvä on pitänyt oleskelutiloja ja nyt suunniteltua terassien määrää riittävänä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kahdella on ollut huomautettavaa:

- kaakkoispuolen kirvesvarsitontin (81-72-18) kaakkoinen rajanaapuri kiinteistöllä [REDACTED] on huomautuksessaan todennut hoivarakennuksen rikkovan suurikokoisena alueen yleisilmeen ja pyytänyt hanketta arvioimaan projektin toteutusta yhden rakennuksen sijasta erillISRakennusteen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

kokonaisuutena. Hoivarakennuksen käyttötarkoitus on edellytetty määriteltävän vain vanhusten ja vammaisten palveluasumiskäyttöön alueen yleisen rauhallisuuden turvaamiseksi tulevaisuudessa. Lisääntyvän liikenteen on arvioitu lisäävän alueella riskejä liikenneonnettomuuksiin ja samalla tuotu esille, että erityisesti alueen lapset ja nuoret ovat tottuneet kulkemaan lupatontin eteläistä sivua mukailevaa polkua turvallisesti liikennevaloristeystä ja bussipysäkkiä kohti koulumatkoillaan on pyydetty arvioimaan mahdollisuus sijoittaa kevyenliikenteenväylä lupatontin eteläsivulle, jotta turvallinen liikkuminen on taattu jatkossakin. Pihasaunan sijaintia on pidetty hankekokonaisuudessa irrallisena ja pyydetty arvioimaan sen sijoittamista uudelleen hoivarakennuksen pohjoiselle-itäiselle puolelle, jolloin sauna ja vilpola saavat suojaisemman ympäristön. Lisäksi rakennuksen aurinkovoimajärjestelmän invertterien sijoitukseen on pyydetty kiinnitettävän erityistä huomiota ympäristömelun minimoimiseksi.

- Kylvötien vastakkaisen puolen naapuri kiinteistöllä [REDACTED] on huomautuksessaan tuonut esille, että on tehnyt valituksen hankkeelle myönnetystä poikkeamisluvasta (2025-669) ja lisäksi halunnut esittää huomautuksia myös rakentamislupahakemukseen. Asemakaavasta poikkeamiseen liittyen on tuotu esille, että suunniteltu palvelutalo käyttää käytännössä koko tontin kerrosalan asumiseen, mikä on suoraan ristiriidassa asemakaavan (AL) mukaisen alueen käyttömääräysten kanssa, joiden mukaan vähintään 50 % kerrosalasta on oltava liike- tai toimistokäyttöä. Hanke poikkeaa selvästi kaavan perusratkaisusta. Lisäksi asemakaavaan viitaten on todettu, että sallittu 20 metrin pituus ylitetään reilusti: yli 74 metrin pituinen julkisivu, joka on 370 % enemmän kuin asemakaavan sallima pituus, millä on merkittävää haittaa ympäristölle. Suunnitelmat edellyttävät 15-20 ison puun kaatamista, vaikka tien reunassa olevat puut säilytettäisiin. Tämän on todettu heikentävän ympäristön ja kaupunkikuvan laatua. Palvelutalon ympärivuorokautisen toiminnan on todettu kasvattavan merkittävästi liikennettä Kylvötiellä, kuormittavan alueen olosuhteita kohtuuttomasti ja vaarantavan erityisesti lasten liikenneturvallisuutta. Palvelutalon yksikerroksinen siipi on todettu suunnitellun liian lähelle jalkakäytävän reunaa. Erillistä saunarakennusta ei myöskään pitäisi rakentaa, sillä se aiheuttaisi ylimääräistä meluhaittaa lähiympäristöön. Huomautuksessa on korostettu, että ennen minkäänlaisten rakentamistoimenpiteiden (esim. maalämpökaivojen poraus) aloittamista tulee varmistaa, että tontille suunniteltu rakennus täyttää asemakaavan vaatimukset ja rakentamislupa on lainvoimainen. Yhteenvetona on todettu, että suunniteltu rakentaminen on asemakaavan vastaista ja aiheuttaa merkittäviä haittoja ympäristölle ja naapurustolle. On pidetty

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

tärkeänä, että Espoon kaupunki ja sen viranomaiset tarkastelevat hanketta erityisen kriittisesti ja noudattavat voimassa olevia kaavamääräyksiä.

Hankkeen huomautukseen antamissa vastineissa on todettu mm. seuraavaa. Naapurit ovat esittäneet samankaltaisia huomautuksia hankkeen eri vaiheissa. Suunnitelmia on kehitetty saadun palautteen perusteella ja huolenaiheet on huomioitu rakennuksen massoitelussa, sijoittelussa, liikenteessä sekä ympäristövaikutuksissa. Rakennuksen koettua hallitsevuutta on lievennetty porrastamalla julkisivua ja siirtämällä kaksikerroksista osaa kauemmas Kylvötiestä. Hankkeessa tavoitteena on säilyttää mahdollisimman paljon Kylvötien varren puustoa, rakennuksen taakse jäävä metsäalue jätetään luonnontilaan ja menetettävää kasvillisuutta korvataan uudella. Liikenneturvallisuuksi ja pysäköintiä on kehitetty, palvelukoti tuottaa vähemmän tai enimmillään saman verran liikennettä kuin kaavan sallima muu toiminta. Saunatilat on suunniteltu ensisijaisesti hoivakodin asukkaiden ja omaisten käyttöön, eikä niiden arvioida aiheuttavan naapureille häiriötä. Epävirallisen polun katkeaminen on tunnistettu, mutta tontin kautta ei ole virallista jalankulkureittiä: tontin luoteispuolelle jää vaihtoehtoiseksi kulkureitiksi asemakaavassa varattu pp Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Hulevesien hallintaan toteutetaan viivytysjärjestelmät. Hankkeessa pidetään tärkeänä avointa vuorovaikutusta ja naapurustolle tiedotetaan hankkeen etenemisestä ennen rakentamisen käynnistymistä.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Suunnitelmissa on niitä päivittäen huomioitu annetut lausunnot ja naapurien huomautukset. Hanke on myönnetyn poikkeamisluvan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Poikkeamislupa on myönnetty tontin rakennusoikeuden käyttämiselle kokonaan asumiseen eikä asukasryhmää ole rajattu; hankekuvauksessa on todettu, että hoivarakennuksen 1.kerros on tarkoitettu yhteisöllisesti asuville ikäihmisille ja 2.kerros on tarkoitettu ympärivuorokautista palveluasumista tarvitseville vammaisille henkilöille. Poikkeamisluvassa annettuja ehtoja on noudatettu, hoivarakennusta on mm. porrastettu ja massoiteltu siten, että julkisivujen suorat osat jäävät alle 50 m mittaisiksi: kadun puolella julkisivun pisin suora osuus on noin 35 m ja metsän puolella alle 49 m.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 44 § mukaiset rakentamisluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella. Rakentamislupa voidaan rakentamislain 186 § perusteella myöntää lainvoimaa vailla olevan poikkeamisluvan perusteella.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakentamista saada aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on tullut lainvoimaiseksi. Asia on huomioitu lupamääräyksissä.

**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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

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 työmaalla pidettävä puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän kanssa.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että luvassa määrätty puustokatselmus on pidetty ennen aloituskokouksen pitämistä.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Elementteinä toteutettavan puujulkisivun vaakasauman sijaintia ja toteuttamistapaa tulee suunnitelmassa vielä tarkastella siten, että se sijoittuu julkisivuun mahdollisimman näkymättömästi. Ennen julkisivuelementtien tilausta on työmaalla tehtävä sauman toteuttamisesta vaihtoehtoisia malleja. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri julkisivuväri vaihtoehtoja ne mallit, jotka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten mallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 63 ja 186

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös****Oheismateriaali**

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-39

Jakelu

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

26.02.2026

Kiinteistö Oy Espoon Kylvötien Palvelutalo
Espoon Seurakuntayhtymä
Rajanaapurit