

§ 86

Rakentamislupa 49-2026-318, Hepokorvenkaari 12

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-65-2-1 HÖGNÄS Pinta-ala 111061.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 12 02940 ESPOO Asemakaava T-1, +71.0, e=0.80, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue 88848.8 k-m ² 6405.0 k-m ²
Hakija	Microsoft 3465 Finland Oy Keilalahdentie 2-4 02150 ESPOO	
Toimenpide	Datakeskuksen eli datakeskusrakennuksen ja sen apurakennusten (18 kpl) sekä sprinklerivesisäiliöiden (3 kpl) rakentaminen ja tontin aitaaminen sekä rakennustöiden aloittaminen ennen luvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: ████████ arkkitehti Rakennussuunnittelija: ████████ arkkitehti Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 24.03.2025 Kaupunkikuvatoimikunta 10.03.2026 Kaupunkimittausyksikkö 07.04.2026 Naapurien kuuleminen (kaupunki) 24.04.2026 Naapurien kuuleminen (Väylävirasto) 22.05.2026 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 07.05.2026 Naapurien kuuleminen 29.05.2026	Kieltävä Ehdollinen Mahdollistava . . Ehdollinen .

(Uudenmaan
elinvoimakeskus)

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl
Pääpiirustukset, 18 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Pihasuunnitelma ja Viherkerroinlaskelman tuloskortti
Pinnantasaussuunnitelma
Värilliset julkisivut, 2 piirustusta
Korttelijulkisivut, julkisivumateriaalit ja havainnekuvat
Väestönsuojapiirustus
Valokuvia
Ennakkoneuvottelumuistio, 6 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus
Selvitys datakeskuksen rakentumisesta ja tontilla olevien toimintojen jatkumisesta
Selvitys pysäköintijärjestelyistä
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto liitteineen
Rakennesuunnittelun perusteet
Rakennetyypit (tekniseen ennakkoneuvotteluun)
Lausunto datahallin ulkovaipan rakennusfysikaalisesta toiminnasta
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Paloturvallisuuden riskiarvio
Hätäpoistumisselvitys
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus lomake
Akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl (datakeskus)
Energiatodistus, 5 kpl apurakennuksille
Rakennustuoteluettelo
Alustava hulevesisuunnitelma
Työmaavesien hallintasuunnitelma (sis. sammutusvesien hallintasuunnitelman)
Pintavesien tarkkailusuunnitelma
Lupa- ja valvontaviraston kanssa tehty sopimus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)
Aloittamisoikeushakemus
Aloittamisoikeushakemuksen erillinen perusteluasiakirja
Yva, arviointiselostus ja sen liitteitä 3 kpl

Yva, perusteltu päätelmä

LVV:n vastaus tiedusteluun perustellun päätelmän ajantasaisuudesta

Selvitys YVA menettelyn huomioimisesta

Lupa- ja valvontaviraston lausunto

Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunto

Fingridin kannanotto ja lausuntoliite

Lausuntojen ja huomautusten yhteenveto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Hepokorven alueen kolmannen datakeskusrakennuksen ja sen toimintaa tukevien apurakennusten (18 kpl) sekä sprinklerivesisäiliöiden (3 kpl) rakentamiselle, tontin aitaamiselle ja rakennustöiden aloittamiselle sekä loppuun saattamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan mm. sillä, että perustustyöt keretään saattamaan mahdollisimman pitkälle ennen pakkaskautta 2026-2027. Suurimmat esirakentamistyöt on jo tehty tontilla ja avoin rakennustyömaa voidaan aloittamisoikeuden myötä saattaa kaupungin maankäytön suunnittelussa tavoiteltuun lopulliseen tilaan ilman viivytyksiä.

Lupahanke on osa vaiheittain tontille rakennettavaa kokonaisuutta. Tontille on aiemmin myönnetty lupa (2024-928) Hepokorven alueella rakenteilla olevien kahden datakeskuksen (2024-616 ja 2024-1349) työmaatilojen rakentamiselle ja samalla myös tontin maanrakennustöille sekä puiden kaatamiselle, jotka on pääosin toteutettu.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslain aikainen asemakaava, joka on hyväksytty 15.11.2021. Kortteli on asemakaavassa T-1 Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten. Alueelle saa sijoittaa datakeskusrakennuksia sekä energiahuoltoa palvelevia laitteita ja rakennuksia. Alueelle saa lisäksi sijoittaa toimintaa tukevia henkilökunnan lepo- ja majoitustiloja 5 % tontin sallitusta kerrosalasta.

Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 88849 kem², jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä sekä pysäköintitilat. Rakennusten kerroslukua ei ole rajattu, vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +71.0.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväritykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III suuntaan julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja ja julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia.

Korttelialueella tulee käyttää yhteneväistä rakennustapaa ja -tyyliä. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee sopeutua ympäröivään alueeseen. Myös aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia, niitä saa myös hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Katolle saa sijoittaa iv-konehuoneita ja teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava

pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa. Tekniset rakenteet eivät saa nousta puuston latvuskorkeuden yläpuolelle. Toimisto- ja apurakennukset tulee toteuttaa pääasiallisena viherkattorakenteena. Rakennusten kattopintoja tulee lisäksi hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen.

Alueelle tulee sijoittaa sammutusvesiä varten vesisäiliöitä ja sammutusvesipisteitä. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää sammutusvesisuunnitelma, jonka pohjalta arvioidaan vesisäiliöiden tilavuustarve, ja luvan yhteydessä alueelle tulee esittää korttelikohtainen pelastustiesuunnitelma.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä piha-alueisiin, rakennusten toiminnan ja rakenteiden mahdollisen heijastuksen aiheuttaman melun hallintaan, valaistuksen häiriöttömyyteen sekä mahdollisten sulfidisavien ja hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6. välisenä aikana ja muuttohuipun 1.9.-31.10. välisenä aikana.

YMPÄRISTÖVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Hepokorven datakeskusalueelle on tehty ympäristövaikutusten arviointi (yva) ja Uudenmaan ELY-keskus on antanut siitä perustellun päätelmän 4.6.2024. Microsoft Oy:n Espoon datakeskushankkeella ei yhteysviranomaisen arvion mukaan ole todennäköisesti merkittäviä ympäristövaikutuksia. Arvio on tehty huomioiden arviointiselostuksessa esitetyt haittojen lieventämistoimenpiteet.

Hankkeeseen ryhtyvä on 30.1.2026 pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta arviota Espoon datakeskuksen perustellun päätelmän ajantasaisuudesta. Valtion aluehallinnon uudistuksen myötä 1.1.2026 toimintansa aloittanut Lupa- ja valvontavirasto on korvannut alueelliset ELY-keskukset YVA-lainsäädännön tarkoittamana yhteysviranomaisena. Näin ollen Lupa- ja valvontavirasto on toimivaltainen viranomaisena arvioidaan hankkeen perustellun päätelmän ajantasaisuuden. Hankealueelta poistettavan maa-aineksen määrän kasvu, 140 000 m³, ei Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan ole niin suuri, että sen seurauksena hankkeen maanrakentamisen tai maa-ainekuljetusten vaikutukset kasvaisivat YVA-menettelyssä arvioidusta. Selvityksen mukaan kuljetuksiin käytetty aika pitenee, mutta kuljetusten päiväkohtainen määrä ei käytännössä ole noussut. Hankealue sijaitsee Kehä III:n välittömässä läheisyydessä, joten kuljetuksiin käytettävän ajan pitenemisestä ei arvioida aiheutuvan merkittävästi suurempia melu- ja pölyhaittoja lähiasukkaille tai tiestön liikenneturvallisuuden merkittävää huononemista. YVA-menettelyssä tehty arvio hankkeen rakentamisen ja toiminnan aikaisten, myös ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvien melu-, ilmanlaatu- ja liikennevaikutusten merkittävyydestä on edelleen ajantasainen. Kielteisiä vaikutuksia ei YVA-menettelyssä todettu merkittäviksi.

Yva:n perustellun päätelmän mukaan hanketta koskevaan lupahakemukseen on liitettävä arviointiselostus ja em. perusteltu päätelmä, jotka ovat luvan liiteasiakirjoissa (samat asiakirjat olleet aiemmin myös tontille myönnetyn työmaatukikohdan luvassa). Lupaviranomaisena ei saa myöntää lupaa hankkeen toteuttamiseen eikä tehdä muuta siihen rinnastettavaa päätöstä ennen kuin se on saanut käyttöönsä arviointiselostuksen ja perustellun päätelmän.

Lupapäätökseen on sisällytettävä perusteltu päätelmä, ja siinä on asianmukaisesti otettava huomioon arviointiselostusta koskevien kuulemisten tulokset. Päätöksestä on käytävä ilmi, miten arviointiselostus ja perusteltu päätelmä on otettu huomioon (tämä osio on lupapäätöksen lopussa).

Perustellun päätelmän mukaan hankkeen jatkokäsittelyssä ja -suunnittelussa on muun em. päätelmässä esitetyn lisäksi huomioitava erityisesti seuraavat keskeiset asiat:

- työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen maanrakentamisen aloittamista.
- lupavaiheessa valvontaviranomaiselle tulee esittää tarkempi vesistövaikutusten seurantaohjelma ja näytteenottosuunnitelma.
- rakentamisessa tulee soveltaa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeessa (HSY 2024) kuvattuja haitta-aineiden ja ympäristömuuttujien raja-arvoja sekä toimintaohjeita.
- hankealueen hulevesien purkureitin kiinteistöille tai tie- ja muille rakenteille ei saa aiheutua haittaa hulevesien johtamisesta.
- on esitettävä suunnitelma toimenpiteistä, joilla pohjavesien laatuun ja pinnantasoon kohdistuvien vaikutusten epävarmuuksia ja riskejä vähennetään ja pohjavesiin kohdistuvia haittoja estetään.
- liito-oravan kulkuyhteyden turvaaminen ja toteuttamisen yksityiskohtat on suunniteltava yksityiskohtaisesti.
- rakentamisen aikaiselle melulle tulee asettaa riittävät ohjearvot ja tarvittaessa edellyttää melumittauksien suorittamista.
- toteutettavien pölyn lieventämistoimenpiteiden tulee olla vähintään samantasoisia kuin arvioinnissa käytetyt keinot.

RAKENNUSHANKE

Datakeskusrakennus koostuu kaksikerroksisesta toimisto-osasta ja yksikerroksisesta konesaliosasta, joka muodostuu kolmesta identtisestä konesaliosuudesta. Apurakennukset eli porttirakennus, väestönsuojarakennus, sprinkler-pumppurakennus, vedenpuhdistusrakennus, pihan huoltovälineiden suoja, pyöräsuoja, 3 kpl lämmöntalteenottorakennuksia ja 9 kpl sähkökontteja ovat yksikerroksisia. Lisäksi hankkeessa esitetään toteutettavaksi tupakkakatos, joka ei ole kokonsa vuoksi luvanvarainen.

Datakeskuksessa työskentelee arviolta 92 henkilöä, joista noin 10 henkilöä ilta- ja yövuorossa 24/7 toimivassa datakeskusrakennuksessa ja loput päivävuorossa. Lisäksi datakeskuksessa arvioidaan olevan/työskentelevän päivällä noin 30 vierasta.

Tontille toteutetaan sen pohjoisosasta ajoliittymä Hepokorvenkaari -kadulta. Toissijainen liittymä (hätätieyhteys) tontille järjestetään tontin itäisivulta Kehä III:n alittavan tunnelin kautta. Hepokorvenportin alikulun muutokset tehdään käynnissä olevassa kaupunkitekniikan keskuksen rakennuttamassa urakassa. Kaupunkitekniikan keskus on syksyllä 2025 luvittanut toimenpiteet ELY-keskuksen (nykyisen Uudenmaan elinvoimakeskuksen) kanssa. Ajo tontille järjestetään portin kautta valvotusti. Kevyt liikenne ohjataan tontille pääportin luona olevasta erillisestä portista. Datakeskusrakennuksen pohjoispään toimisto-osa ottaa vastaan saapuvan liikenteen. Rakennuksen ympäriaajo on mahdollistettu. Sammutus- ja pelastusreitit sijoittuvat rakennuksen etelä- ja pohjoispuolelle. Tontti aidataan metallirakenteisin 3 m korkein turva-

aidoin (värinä harmaa), jotka sijoitetaan lähimmillään tontin rajoista (pohjoisrajan läheisyydessä) 3,2 m rajasta sisälle vedettyinä, jolloin aitojen ulkopuoliset viherratkaisut hallitsevat näkymiä. Keskeimmällä tontilla on turvallisuusvaatimuksista johtuen myös erillisiä metallirakenteisia verkkoaitoja.

Datakeskusrakennuksen pääjulkisivut suuntautuvat itään kehä III:n ja pohjoiseen sisäänajon suuntaan. Rakennusten ja rakennelmien julkisivumateriaalit ovat pääosin metallia ja pääväritykseltään tummanharmaita. Datakeskusrakennuksen konesaliosan seinät ovat sävyltään toimisto-osaa vaaleammat ja kehä III:n puolella julkisivuja rytmittää edellisiä vaaleampi perforoitu metallipaneeli-julkisivuaihe. Vesikaton laitteita rajaavat seinärakenteet ovat sävyltään kokonaisuudessa vaaleimmat. Datakeskusrakennusta ympäröi maan tasossa molemmin puolin pitkää julkisivua aidattuja kojeistotiloja, muuntamoita ja muuta tekniikkaa. Datakeskusrakennuksen konesaliosuuden vesikatto on varattu jäähdytys- ja ilmanvaihtolaitteistoille, katolla on varaus aurinkopaneeleille. Datakeskusrakennuksen räystäskorkeus (noin +70.60) jää alle kaavan vesikaton ylimmäksi korkoasemaksi salliman enimmäiskorkeuden +71.00, asemakaavan lisäksi vesikatolle sallimien iv-konehuoneiden ja teknisten rakenteiden (tässä tapauksessa vesikatolle johtava porrashuone) enimmäiskorkeus on noin + 79.95 ja teknisiä laitteita rajaavan seinärakenteen korko on noin +77.90. Toimisto-osan ja apurakennusten katot toteutetaan viherkattoina. Datakeskus varustetaan lämmöntalteenottojärjestelmällä, jonka avulla lämpöä siirretään läheisen lämpöpumppulaitoksen kautta kaukolämpöverkkoon.

Jätteitä varten tontille rakennetaan datakeskusrakennuksen luoteiskulman läheisyyteen erillinen jätesuoja (ei luvanvarainen), pahvijätteelle on erillinen puristin datakeskusrakennuksen lastausalueella.

Louhintaa lupa-alueella on todettu tehtävän vielä noin 68 000 m³ (louhinnan ottotaso pääosin alle 4 m), suurin louhintamäärä on datakeskusrakennuksen itä- ja länsipäädyissä sekä rakennusalueen pohjoiskulmalla.

Hulevedet käsitellään ja viivytetään tontilla kolmessa viivytyssäiliöalueessa. Kaksi viivytyksistä puretaan kehä III:n viereiseen ojaan, josta on sovittu Lupa- ja valvontaviraston kanssa. Yhden viivytyksialueen vedet johdetaan länteen/lounaaseen kaupungin puistoalueelle, jolle on lopullista tilannetta varten haettu kaupunkitekniikan keskuksen suostumus. Työmaatukikohdalle aiemmin annettu suostumus on voimassa 31.12.2029 saakka.

Datakeskuksen työt on suunniteltu tehtävän vaiheittain. Rakennustöiden alkaessa kaikki tontilla olevan tukikohdan toiminnot pysyvät ennallaan, ainoastaan pysäköintialue supistetaan noin 100 ap:n alueeksi ja korvaavat pysäköintipaikat etsitään rakentamisalueen ulkopuolelta. Ensimmäiset muutokset olevan työmaatukikohdan toimisto- ja sosiaalityötiloihin tehdään mahdollisimman myöhään vuoden 2027 puolivälissä, kun datakeskuksen apurakennusten rakentaminen alkaa. Tukikohdan rakennukset tullaan purkamaan vaiheittain, viimeistään silloin kun myönnetty väliaikainen lupa päättyy 24.12.2029. Tukikohdan demobilisointi tehdään hankkeen etenemisen edellyttämällä tavalla ja

aikataulussa. Vaiheittaisuudesta on toimitettu luvan liitteeksi selvitys.

RAKENNUSOIKEUS

Työmaatukikohdan rakennusluvan (2024-928) mukaisen rakentamisen jälkeen tontilla on jäänyt käyttämättä rakennusoikeutta 77893 kem2. Tukikohta-alueella on tehty rakennustyönäikaisia muutoksia, jotka on hyväksytty ns. RAM-leimausmenettelyllä ilman muutoslukan hakemista. Tukikohdan rakennusten kerrosala on nyt vähentynyt (käyttämättä jäävä rakennusoikeus kasvanut), jota ei ole muuttuvalla tukikohta-alueella ole viety kiinteistörekisteriin ko. luvan ollessa tilapäinen. Datakeskuksen rakennusten kokonaisala on yhteensä 29864 m2, josta on varsinaista rakennusoikeutta 29134 kem2, MRL 115 §:n sallimaa rakennusoikeuden ylitystä 354 kem2 ja vesikattotasoilte sijoittuvien teknisten tilojen sekä pumppurakennukseen liittyvien sprinklerivesisäiliöiden kokonaisalaa 376 m2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että sprinkleri-vesisäiliöt sijoitetaan maan päälle, kun kaavan mukaan vesisäiliöt tulee pääosin toteuttaa maan alle tai rakennusten sisään. Poikkeamaa perustellaan seuraavasti: säiliöt sijoittuvat tontin keskivaiheille eivätkä ne muodosta kaupunkikuvallisesti merkittävää elementtiä, säiliöiden ulkoasu on sovitettu kohteen arkkitehtuuriin. Säiliöiden sijoittaminen maan alle tarkoittaisi myös sprinkleri-pumpputilan ja sen kulkuyhteyksien rakentamisen syvälle maan alle, mikä tarkoittaisi merkittäviä lisälouhintoja. Poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap / 1000 kem2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, 1 ap / 200 kem2 varastotiloja kohti, 1 pp / 100 kem2 teollisuustiloja kohti ja 1 pp / 80 kem2 toimistotiloja kohti, yhteensä vähintään 63 ap. Autopaikkoja toteutetaan kattamattomana pihalle 84 ap, joista 7 ap toteutetaan liikuntaesteiselle mitoitettuna. 17 ap varustetaan sähköautojen latauslaitteilla.

Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on 1 pp / 2000 kem2 datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti, 1 pp / 2000 kem2 varastotiloja kohti, 1 pp / 1000 kem2 teollisuustiloja kohti ja 1 pp / 80 kem2 toimistotiloja kohti, yhteensä vähintään 36 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan 49 pp, jotka sijoitetaan pääsisäänkäynnin läheisyyteen toteutettavaan pyöräsuojaan.

Tontille toteutetaan erillinen S1-luokan väestönsuojan käsittävä rakennus, joka toimii rauhanajan käytössä varastotiloina. Suojapaikkoja toteutetaan alueella toimivan enimmäishenkilömäärän mukaan 169 suojapaikkaa.

MUUT SELVITYKSET

Meluselvitys osoittaa, ettei hanke merkittävästi lisää melua alueella, lisäksi rakennukset toimivat meluesteenä tontin länsipuolella olevalle virkistysalueelle. Datakeskuksen toiminnan tärkeimmät jatkuvasti toimivat melulähteet ovat konesalin katolla sijaitsevat ilmajäähdytteiset lauhduttimet, lisäksi vähäisempää melua aiheuttavat piha-alueella olevat sähkömuuntajat. Melutaso kehä III itäpuolen lähimpien asuinrakennusten kohdalla alittaa 50 dB, joka on alle päivämelun ohjearvojen. Rakenteiden ääneneristys selvityksen mukaan kohteen toimistotilojen julkisivuosille

kohdistuu päivällä enimmillään 71 dB liikennemelu, joka huomioidaan ko. tilojen sisämelun ohjearvojen alittamiseksi rakenteiden suunnittelussa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut hanketta ehdoin, että jatkosuunnittelussa kehä III:n puolesta reikäpeltiverhousta muutetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti tummemmaksi, konehallin pelti-villa-pelti-ulkoseinille suunnitellaan yksityiskohdiltaan hallittu julkisivuverhous kaupunkikuvallisen laadukkuuden ja rakennusfysikaalisen kestävyuden varmistamiseksi, minimoidaan turva-aidan ympäröimä alue mahdollisimman suppeaksi ja tarkistetaan aidalle paremmin metsäiseen ympäristöön sopiva väritys sekä tutkitaan mahdollisuuksia lisätä istutuksilla näkösuojausta turva-aidan läheisyyteen. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen edelleen kehitetty ottaen ehdot huomioon.

Hankkeen palo-, rakenne- ja lvi-tekniesten ratkaisujen sekä työmaavesien hallinta- ja hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisissä esittelypalaverissa. Lvi-tekniisiä suunnitteluperusteita on päivitetty luvan liitteeksi toimitetun rakennusfysikaalisen lausunnon perusteella.

Ympäristönsuojelun palvelualue on osallistunut hulevesisuunnitelman ja työmaavesien esittelypalaveriin ja kommentoinut myöhemmin päivitettyä työmaavesien hallintasuunnitelmaa: on pyydetty edelleen kiinnittämään huomiota mm. talviolosuhteiden ja rankkasateiden huomioimiseen ko. suunnitelmassa ja todettu, että Glimsinjoen vesinäytteet on hyvä viedä ympäristöhallinnon Hertta-järjestelmään. Työmaavesien hallintasuunnitelmaa on edelleen päivitetty.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Rakentamislain 75 § mukaisesti Lupa- ja valvontavirastolle on varattu mahdollisuus lausunnon antamiseen. Lupa- ja valvontavirasto on todennut antamassaan lausunnossa mm., että työmaavesien käsittelyrakenteiden on oltava valmiit ennen alueen maanrakentamisen aloittamista. Lisäksi rakentamisessa on huomioitava myös muut perustellun päätelmän Hankkeen jatkokäsittelyssä huomioitavaa - kohdassa mainitut, tässä hankevaiheessa tarpeelliset asiat. Kyseisessä kohdassa on mainittu mm. vesistövaikutusten seurantaohjelman ja pohjavesisuunnitelman esittäminen. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota myös Kehä III:n suuntaan avautuvaan pitkään julkisivuun ja tuotu esiin, että asemakaavassa ohjataan Kehä III:n suuntaan suuntautuvien julkisivujen toteutuksen tasoa sekä pitkien julkisivujen jaksottamista. Rakentamisluvan lupamääräyksiä määritettäessä tulee lisäksi huomioida asemakaavaan kirjattu: Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi alueella ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai ääntä aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6. välisenä aikana ja muuttohuipun 1.9.-31.10. välisenä aikana. Lisäksi lausunnossa on tuotu esille, että Uudenmaan elinvoimakeskusta tulee kuulla naapurina hankkeessa (tienpitäjä, Kehä III).

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut hankkeelle ehdollisen puoltavan lausunnon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta

naapureille kirjeitse ja Rakentamislain 75 § mukaisesti myös internetissä (ei tulleita huomautuksia).

Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto on naapurinkuulemiskirjeeseen vastauksena antamassaan lausunnossa todennut, että myös erikseen Väylävirastoon lähetetty naapurin kuuleminen kuuluu Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausuttavaksi. Lausunnossa on todettu mm., että rakentaminen ei saa vahingoittaa maantien rakennetta esimerkiksi savimaan painumisen tai pohjavahvistusten sortumisen takia eikä rakentamisella saa olla maantien kuivatusjärjestelmää huonontavia vaikutuksia. Myös työmaan valaistuksen häiriöttömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella vähäisessäkin määrin, tulee hakea työlupaa Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta. Hulevesiä saa johtaa maantien puolelle vain Uudenmaan ELY-keskuksen (nyk. Uudenmaan elinvoimakeskuksen) ja Microsoft 3465 Finland Oy:n välillä tehdyn sopimuksen ehtojen mukaisesti. Aitojen on edellytetty sijoittuvan kiinteistön rajojen sisäpuolelle vähintään 1–2 metrin etäisyydelle tiealueen rajasta. Kiinteistölle mahdollisesti tulevista maantien suuntaan/puolella olevista mainoksista on kuultava naapurina Sisä-Suomen elinvoimakeskusta. Annetun lausunnon on edellytetty olevan käytettävissä, kun asiasta päättävä viranomaisen harkitsee edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle.

Fingrid on vastannut naapurikuulemiseen todeten, että sillä ei ole uutta huomautettavaa tähän rakentamislupahakemukseen. Fingrid on antanut aiemmin työmaatukikohdalle kirjallisen risteämäläusunnon, jossa on todettu rakentamisen olevan toteutettavissa lausunnossa annetuin edellytyksin, jotka on 5-sivuisessa lausunnossa otsikoitu seuraavasti: Johtoalue ja muutokset johtoalueessa, Vaarajännitteet, Voimajohtopylväiden maadoitukset, Rakennukset, Tiet, Valaisinpylväät, Vesi- ja viemäriputkistot, Aita, Työskentely johdon läheisyydessä, Kartoituspyyntö ja valmistumisilmoitus sekä Suunnitelmien muutos. Lausunnossa on mm. edellytetty rakennusten ja niiden sähköasennusten, teiden, valaisinpylväiden, putkijohtojen ja aitarakenteiden sijainnille tiettyjä vähimmäisetäisyyksiä sekä maadoitusvaatimuksia, ja myös työkoneiden työskentelyalueita on ohjeistettu. Kun hanke on valmistunut, on edellytetty, että kaikki maanalaiset rakenteet kartoitetaan vähintään 50 m etäisyydeltä voimajohdon keskilinjasta ja tulokset on pyydetty toimittamaan Fingridille siten, että tiedostosta on nähtävissä maanalaisten rakenteiden sijainnit voimajohtopylväisiin nähden. Lisäksi on pyydetty ilmoittamaan, kun maanpäälliset rakenteet ovat valmistuneet.

LAUSUNTOJEN JA HUOMAUTUSTEN YHTEENVETO

Yva:n perustellun päätelmän huomioimisesta, pyydyistä lausunnoista (Lupa- ja valvontavirasto sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos) ja jätetyistä huomautuksista (Fingrid:n naapurikirjeen risteämäläusunto) on laadittu luvan liitteeksi yhteenveto, jonka on oltava 75 § mukaan yleisesti saatavilla samaan aikaan kun päätös annetaan. Yhteenvedossa on todettu mm. seuraavaa:

Yva:n perusteltu päätelmä on huomioitu hankkeessa mm. seuraavasti:
- Hankkeeseen ryhtyvä on laatinut sekä rakentamisen ajalle että toiminnan ajalle hulevesisuunnitelmat yhteysviranomaisen perustellun päätelmän mukaisesti. Suunnitelmat on esitetty toimivaltaisille

viranomaisille lupamenettelyiden yhteydessä. Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma on myös Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen (HSY 2024) mukainen mukaan lukien haitta-aineiden ja ympäristömuuttujien raja-arvot ja toimintaohjeet.

- Hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt kaikissa lupavaiheissa suunnitelmat toteutettavista hule- ja työmaavesien käsittelyrakenteista, jotka ovat olleet valmiita ennen maanrakennustöiden aloittamista. Hulevesien hallinnassa on myös huomioitu perustellun päätelmän, jatkokäsittelyssä huomioitavaa -osiossa listattu vaatimus, että hankealueen hulevesien purkureitti kiinteistöille tai tie- ja muille rakenteille ei saa aiheuttaa haittaa hulevesien johtamisesta.

- Datakeskusalueen rakentamisen ajalle ja datakeskusten toiminnan ajalle on laadittu erilliset tarkkailusuunnitelmat perustellun päätelmän mukaisesti. Tarkkailusuunnitelmia on noudatettu ja tarkkailusta raportoitu vaadituilla tavoilla koko rakentamisen ajan.

- Luvan mukaisessa rakentamisessa maaperää muokataan rakentamisen edellyttämällä tavalla niin, ettei se vaikuta luokiteltuihin pohjavesialueisiin eikä pohjaveden käyttöön. Espoon datakeskusalueella lähimpänä oleva pohjavesialue on Mullkärret (0104911), joka sijaitsee noin 3,5 kilometriä luoteeseen datakeskusalueesta.

- Liito-oravien kulkuyhteys on Espoon datakeskusalueen kahden tontin välisellä alueella, eikä se ulotu lupahankkeen rakentamisen alueelle. Datakeskusalueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitu liito-oravien yhteystarve myös asemakaavamääräysten mukaisesti.

- Rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisessa huomioidaan meluntorjunta. Datakeskuksen toiminnan aikaisista meluvaikutuksista on tehty melumallinnus, tulokset on huomioitu suunnittelussa meluvaikutusten minimoimiseksi.

- Melujen ohjearvot ja melumittauksien suorittaminen on huomioitu ääniteknisessä selvityksessä ja työmaasuunnitelmissa.

- Rakennusurakoitsija on veloitettu tekemään tarkemmat työvaihekohtaiset pölynhallintasuunnitelmat pölyn lieventämistoimenpiteiden huolehtimiseksi.

- Ympäristönsuojelun palvelualue on 18.6.2025 antanut päätöksen louhintatöiden meluilmoituksesta koskien datakeskusalueen rakennustöiden jatkumista osoitteissa Hepokorvenkaari 1 ja 12, päätös on ollut voimassa 14.4.2026 asti. Hankkeeseen ryhtyvä on jättänyt 6.5.2026 hankkeen louhinta-, paalutus- ja murskaustöiden jatkamista koskien uuden meluilmoituksen, jonka hyväksyntäpäätös on tehty 9.6.2026.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnossa esitetyt kohdat on huomioitu suunnittelussa ja toteutuksessa seuraavasti:

- Alueella on jo olemassa oleva työmaan tukialue, jolla on olemassa hulevesien hallintarakenteita. Kyseisiä laajennetaan tarpeen mukaan, työmaavesien hallintasuunnitelman mukaisesti ennen maanrakentamisen aloittamista.

- Hankkeelle on laadittu pohjaveden osalta erillinen riskinarviointi ja pintavesien tarkkailusuunnitelma.

- Kehä III:lle avautuvaa pitkää julkisivua on kehitetty kaupunkikuvatoimikunnan kommenttien mukaisesti, ja sen pitäisi vastata kaavan vaatimukseen riittävällä tasolla.

- Pesimärauhaa tullaan kunnioittamaan ajoittamalla häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavat toimenpiteet pesimäajan ja muuttohuipun ulkopuolelle.

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnossa ehdotettuja lupamääräyksiä tullaan noudattamaan. Ko. määräykset on kirjattu lupamääräyksiin.

Uudenmaan elinvoimakeskuksen naapurinkuulemisen jälkeisen lausunnon kommentit huomioidaan hankkeessa seuraavasti:

- Rakentaminen toteutetaan siten, ettei se vahingoita maantien rakennetta tai huononna maantien kuivatusjärjestelmää eikä se aiheuta haittaa tai vaaraa liikenteelle. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet pyritään hoitamaan kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella.
- Hulevesiä tullaan johtamaan maantien puolelle vain lausunnossa mainitun sopimuksen ehtojen mukaisesti.
- Aitaaminen tullaan hoitamaan lausunnon ohjeistuksen mukaisesti.
- Elinvoimakeskusta tullaan etukäteen kuulemaan maantien suuntaan/puolella mahdollisesti olevista mainoksista, annettu ohjeistus huomioidaan.

Fingridin risteämäläusuntoon liittyen hanke on todennut, että suunnitellut rakenteet sijaitsevat jopa aiemmin kommentoitua työmaa-alueetta kauempana voimajohdoista. Annetut kommentit huomioidaan suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Kaikki voimajohdon lähellä tapahtuva rakentaminen on hankkeeseen ryhtyvän erityisessä seurannassa ja tehdään Fingridin ohjeita noudattaen.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Hanke on asemakaavan mukainen lukuun ottamatta vähäisenä hyväksyttävää vesisäiliöiden asemakaavasta poikkeavaa korkeusasemaa, eikä hanke aiheuta tarpeettomasti haittaa naapureille. Lupamääräykset ottavat huomioon annetut lausunnot ja huomautukset.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Rakentamislain 78 §:n nojalla myönnetään lupa hakemuksen mukaisten rakennustöiden aloittamiselle ja kokonaan suorittamiselle ennen kuin rakentamislupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään esitetty 1 550 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
pohjarakenteiden työnjohtaja
betonirakenteiden työnjohtaja
teräsrakenteiden asennustyönjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Kiinteistöllä ei saa kaataa puita 15.4.-30.6 lintujen pesimärauhan aikana eikä tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4.-30.6 lintujen pesimärauhan aikana tai muuttohuipun 1.9.-31.10. välisenä aikana.

Työmaavesien käsittelyssä sekä väliaikaisten uomien ja altaiden toteutuksessa on noudatettava työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnistä on sovittava ympäristönsuojelun palvelualueen edustajan kanssa.

Karttapohjainen, päivitetty ympäristönsuojelun palvelualueelle esitelty työmaavesien hallintasuunnitelma on asetettava työmaalla sellaiseen paikkaan, jossa se on yleisesti

työntekijöiden nähtävillä. Urakoitsijan on huolehdittava työntekijöiden riittävästä perehdyttämisestä työmaavesien hallintaan.

Mikäli työmaa-aikana on tarve päivittää työmaavesien hallintasuunnitelmaa, tulee päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen työmaavesijärjestelyjen muuttamista.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä Laadunvarmistusselvitys.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Kaikelle Fingridin voimajohdon läheisyyteen tulevalle rakentamiselle tulee olla voimassa oleva risteämälausunto. Lupahakemukselle naapurikuulemisen yhteydessä toimitetun risteämälausunnon ehtoja tulee noudattaa. Kun hanke on valmistunut, tulee kaikki maanalaiset rakenteet kartoittaa ja tulokset toimittaa Fingridille, jolle tulee myös ilmoittaa mahdollisista rakentamisen aikaisista suunnitelmamuutoksista ja maanpäällisten rakenteiden valmistumisesta.

Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa 3. osapuolen asiantuntijalausunto LVI-suunnitelmista kokonaisuudessaan.

Viranomaisverkon (Virve 1&2) tarvekartoituslomake tulee toimittaa pelastusviranomaiselle rakennustöiden alkuvaiheessa.

Pimeän ajan valaistus ei saa vaarantaa tiellä liikkujien turvallisuutta eikä lisätä lintujen törmäysriskiä rakenteisiin.

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

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on

huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Paloilmoittimen elinkaarikirja ja sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet tulee esitellä pelastusviranomaiselle ennen laitteistojen asennustöiden aloittamista.

Ennen julkisivumateriaalien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritysvaihtoehdoista 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.

Toimistotilojen ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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

Viranomaisverkon (Virve 1&2) kuuluvuusmittaus tulee olla suoritettuna ennen pelastusviranomaisen suorittamaa rakennushankkeen aikaista tarkastusta.

Työmaatukikohdan rakennukset tulee olla poistettuna ennen datakeskusrakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei

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

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59, 63, 75 ja 78

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Nuorisovaltuuston edustaja Kaarlo Salminen poistui kokouksesta salassa pidettäväksi luokitellun asian käsittelyn ajaksi.

Esittelijän tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.