Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.10.2026

Kokoustiedot Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika 29.10.2026 klo 17:09 - 20:19
Kokoustauko klo 18.17–18.30

Paikka Neuvotteluhuone Loojärvi, Tekniikantie 15, 8.krs

Läsnä	Saita Maria	puheenjohtaja	
	Malkamäki Marianna	jäsen	
	Paldanius Martti	jäsen	
	Nieminen Jarmo	jäsen	
	Pajunen Heidi	varajäsen	
	Mäkitalo Neea	varajäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Rummukainen Mari	jäsen	
	Lehtonen Olli	jäsen	
	Miettinen Anja	jäsen	
	Ampuja Ari	jäsen	
	Yli-Pelkonen Sofia	jäsen	
	Lehto Antti	jäsen	
	Vehmanen Emma-Stina	kaupunginhallituksen edustaja	poistui klo 18.55 §:n 135 jälkeen
	Timo Pasi	ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	
	Söderman Tarja	ympäristöjohtaja	poistui klo 18.45 ennen §:n 135 käsittelyä
	Saajo Jari	rakennusvalvonnan päällikkö	poistui §:n 135 käsittelyn ajaksi klo 18.45, saapui klo 18.55 §:n 135 jälkeen
	Nevas Mari	johtava kaupungineläinlääkäri	poistui klo 18.55 §:n 135 jälkeen
	Myllynen Maria	valvontapäällikkö	poistui klo 18.45 ennen §:n 135 käsittelyä
	Soini Mira	ympäristötietopäällikkö	poistui klo 18.45 ennen §:n 135 käsittelyä
	Falck Sofia	rakennusjuristi	saapui klo 17.11. §:n 131 aikana, poistui §:n 135 käsittelyn ajaksi klo 18.45, saapui klo 18.55 §:n 135 jälkeen
	Kangaspunta Elsa	juristi	poistui klo 18.30 §:n 131 jälkeen
	Turpeinen Hanna	kehittämispäällikkö	poistui klo 18.30 §:n 131 jälkeen
	Renström Nea	sihteeri	

Poissa	Salminen Kaarlo Shiferaw Simon Kemppi-Virtanen Pirjo

Allekirjoitukset

Maria Saita
puheenjohtaja

Nea Renström
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Auli Ülle
pöytäkirjantarkastaja

Neea Mäkitalo
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 04.11.2026

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 129		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 130		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 131	1 - 4	Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen (kh-asia)	7
§ 132		Lupa- ja valvontaviraston päätöksen tiedoksi merkitseminen datakeskuksen ympäristöluvasta, atNorth Oy, Sinimäentie 6a	19
§ 133	5, 6	Luonnonmuistomerkin rauhoituksen lakkauttaminen, Seitsenhaarainen kuusi	22
§ 134		Lausunnon antaminen Lupa- ja valvontavirastolle, Rudus Oy:n Ämmässuon jätteenkäsittelylaitoksen ympäristöluvan muutoshakemus ja toiminnan aloittamislupa Espoon Kulmakorvessa, LVV-U/92452/2026	25
§ 135	7	Tupakkalain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen tupakointikiellon noudattamiseksi As. Oy Matinkoivun huoneistojen sisätiloissa ja huoneistoparvekkeella	31
§ 136		Rakentamislupa 2026-812-Anna Sahlsténin katu 14	36
§ 137		Rakentamislupa 2026-639, Paavo Bruunin kuja 12	45
§ 138	8	Rakentamislupa 2026-708, Ahertajantie 8	55
§ 139		Rakentamislupa 2026-841, Gräsantulli 2	67

§ 129

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 22.10.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

§ 130

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Auli Ülle ja Neea Mäkitalo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 67 29.04.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 131 29.10.2026

Asianumero 3011/03.00.00/2024

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.10.2026 § 131

§ 131

Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen uudistaminen (kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saajo Jari

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää,

1) merkitä tiedoksi rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niistä laaditut kaksi vuorovaikutusraporttia,

2) esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi uusitun rakennusjärjestyksen liitteenä olevassa muodossa sekä että kaupunginvaltuusto päättää rakennusjärjestyksen astuvan voimaan 1.1.2027 riippumatta siitä, onko hyväksymispäätös saanut lainvoiman.

Käsittely

Rakennusjuristi Sofia Falck saapui ennen asian käsittelyä klo 17.11.

Antti Lehto teki Maria Saitan kannattamana seuraavan lisäysesityksen rakennusjärjestysehdotuksen § 60:
"Lisätään Pääkaupunkiseudun työmaavesiohje liitteksi/linkiksi https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html"

Sofia Yli-Pelkonen teki Auli Üllen kannattamana seuraavan lisäysesityksen rakennusjärjestysehdotuksen § 13:
”Pohja: (Ne kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä, pysäköimiseen tai leikki- ja oleskelualueina, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa kasvipeitteisiksi käyttäen paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja mahdollisuuksien mukaan kotimaista kasvilajistoa, joka tukee luonnon monimuotoisuutta.) Lisäys em. kohdan perään: Piharakentamisessa vältetään tekonurmia.”

Mari Rummukainen teki Olli Lehtosen kannattamana seuraavan lisäysesityksen rakennusjärjestysehdotuksen § 13:
”(Ne kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä, pysäköimiseen tai leikki- ja oleskelualueina, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa kasvipeitteisiksi käyttäen paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja mahdollisuuksien mukaan kotimaista kasvilajistoa, joka tukee luonnon monimuotoisuutta.) Lisäys em. kohdan perään: Piharakentamisessa pyritään välttämään sellaisia muovisia pinnoitteita, joista voi levitä mikromuovia ympäristöön.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Lehdon lisäysesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut, totesi puheenjohtaja lautakunnan hyväksyneen yksimielisesti Lehdon lisäysesityksen.

Puheenjohtaja totesi Yli-Pelkosen ja Rummukaisen lisäysesitysten koskevan samaa asiaa, joten äänestysjärjestyksessä ensimmäisenä asetetaan Yli-Pelkosen ja Rummukaisen lisäysesitykset vastakkain, jonka jälkeen voittanut lisäysesitys asetetaan esittelijän päätösehdotusta vastaan.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Yli-Pelkosen lisäysesityksen ja Rummukaisen lisäysesityksen välillä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Yli-Pelkosen lisäysesitystä äänestivät ”JAA”, ja ne, jotka kannattivat Rummukaisen lisäysesitystä äänestivät ”EI”.

Äänestyksessä ”JAA” ääniä tuli 5 ja ”EI” ääniä 8. Tarkempi äänestystulos ilmenee liitteenä olevasta äänestystulosraportista. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi Rummukaisen lisäysesityksen voittaneen, ja seuraavaksi se asetetaan äänestyksessä vastakkain esittelijän päätösehdotuksen kanssa.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Rummukaisen lisäysesityksen ja esittelijän päätösehdotuksen välillä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta äänestivät ”JAA” ja ne, jotka kannattivat Rummukaisen lisäysesitystä äänestivät ”EI”.

Äänestyksessä ”JAA” ääniä tuli 8 ja ”EI” ääniä 5. Tarkempi äänestystulos ilmenee liitteenä olevasta äänestystulosraportista. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan 8 äänellä 5 vastaan päättäneen asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisesti.

Esittelijän kokouksessa tekemät tarkistukset ja Lehdon hyväksytty lisäysesitys on huomioitu pöytäkirjassa.

Asian käsittelyn jälkeen pidettiin kokoustauko klo 18.17–18.30.

Kehittämispäällikkö Hanna Turpeinen sekä juristi Elsa Kangaspunta poistuivat kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.30.

Päätös

Esittelijän tarkistama ehdotus hyväksyttiin lisäyksin.

Selostus

Rakennusjärjestyksen muuttaminen

Espoon kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012. Rakennusjärjestys laadittiin tällöin voimassa olleen maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisesti. Rakentamislaki (751/2023) tuli voimaan 1.1.2025 ja korvasi maankäyttö- ja rakentamislain rakentamista koskevat säännökset.

Rakentamislain 28 §:n mukaan sen voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta sen voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu rakentamislain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta. Rakentamislaki siis edellyttää, että kunnat uusivat rakennusjärjestyksensä rakentamislain mukaiseksi viimeistään 1.1.2027 mennessä.

Uusittavassa rakennusjärjestyksessä korostuu erityisesti luonto- ja ympäristöarvojen huomioiminen, minkä lisäksi rakennusjärjestys määrää muun muassa kaupunkivihreän lisäämiseen ohjaavan viherkertoimen käytöstä ja mahdollisuudesta sivuasunnon rakentamiseen.

Rakennusjärjestysehdotuksen valmistelu

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

Rakennusjärjestysehdotuksen on valmistelut kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, tilapalvelut-liikelaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan esikunnan edustajista. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville asettaminen ja lausuntokierros

Rakentamislain 19 §:n 2 momentin mukaan kunnan on asetettava ehdotus rakennusjärjestykseksi julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Kunnan jäsenille ja osallisille on varattava tilaisuus tehdä muistutus rakennusjärjestysehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen ehdotuksen nähtävilläoloajan päättymistä. Ehdotuksesta rakennusjärjestykseksi on pyydettävä lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, maakunnan liitolta ja kunnalta, jonka alueiden käyttöön tai rakentamiseen rakennusjärjestys voi vaikuttaa. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, on ilmoitettava kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Rakennusjärjestysehdotus asetettiin rakentamislain 19 § 2 momentin mukaisesti nähtäville kaupungin internet-sivuille ja kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelun tiloihin. 21.5.-30.6.2026. Verkkosivuilla ilmoitettiin kunnan jäsenten ja osallisten oikeudesta muistutuksen tekemiseen. Lisäksi ehdotuksesta pyydettiin lausuntoa Lupa- ja valvontavirastolta, Uudenmaan liitolta, Helsingin kaupungilta, Vantaan kaupungilta, Kauniaisten kaupungilta, Kirkkonummen kunnalta, Vihdin kunnalta, Nurmijärven kunnalta, Helsingin rakennusvalvonnalta ja Vantaan rakennusvalvonnalta sekä Espoon kaupungin tekniseltä lautakunnalta ja kaupunkisuunnittelulautakunnalta.

Lausunnot ja muistutukset

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) antoi ehdotuksesta lausunnon. Espoon kaupungin omasta organisaatiosta antoivat lausunnon kaupungin ympäristönsuojelu, luonto- ja ympäristötietoyksikkö, Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta sekä Espoon kaupungin tekninen lautakunta. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei sillä ole asiassa lausuttavaa. Muistutuksen ehdotuksesta jätti Tapiolan Kilta ry, Haukilahden Seura - Gäddvikssällskapet ry, Nuuksio-seura sekä 25 yksityishenkilöä.

Rakentamislain 19 §:n 2 mom. mukaisesti muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet yhteystietonsa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Nähtävillä olon aikana saapunut palaute, palautteeseen laaditut vastaukset sekä rakennusjärjestysehdotukseen palautteen perusteella tehdyt muutokset käyvät ilmi päätösehdotuksen oheismateriaalina olevasta vuorovaikutusraportista.

Varsasaaren rakentamistapaohjeesta muistutuksia antoi 8 yksityishenkilöä, minkä lisäksi LVV on lausunut Varsasaarta koskien. Varsasaaren rakentamistapaohjetta koskeva lausunto ja muistutukset, näihin laaditut vastaukset sekä ohjeluonnokseen lausunnon ja muistutusten johdosta tehdyt muutokset on koottu erilliseen vuorovaikutusraporttiin, joka on niin ikään tämän päätösehdotuksen oheismateriaalina.

Uudelleen nähtäville asettaminen

Rakentamislain 19 §:n 3 momentin mukaan rakennusjärjestys on asetettava uudelleen nähtäville, jos kunta on olennaisesti muuttanut rakennusjärjestystä sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Saman momentin mukaan ehdotusta rakennusjärjestykseksi ei kuitenkaan tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja kunta kuulee erikseen niitä osallisia, joita muutokset koskevat.

Rakennusjärjestysehdotusta on työstetty nähtävillä olon jälkeen ottaen huomioon luonnoksesta annetut lausunnot ja tehdyt muistutukset. Saadun palautteen perusteella rakennusjärjestysehdotukseen tehtiin vähäisiä muutoksia, jotka on merkitty oheismateriaalina olevaan vertailutaulukkoon. Koska muutokset julkisesti nähtävillä olleeseen rakennusjärjestysehdotukseen eivät ole olennaisia, ei ehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Perustelut tehdyille muutoksille käyvät ilmi lausuntojen ja muistutusten johdosta laaditusta vuorovaikutusraportista.

Erikseen huomautetaan, että nähtäville asetetun rakennusjärjestysluonnoksen 59 § on poistettu, sillä pykälä on jatkovalmistelussa todettu lainvastaiseksi ja toteuttamiskelvottomaksi. Määräystä ei olisi voitu soveltaa Espoossa, vaikka se olisi lainvastaisena rakennusjärjestykseen sisältynytkin. Nähtävillä olleeseen rakennusjärjestysehdotukseen sisältyneellä 59 §:llä ei siten ole ollut vaikutuksia eikä se ole koskenut ketään osallista tai mitään yleistä etua. Edellä sanottu huomioiden myöskään pykälän poistamisella ei ole mitään sellaisia vaikutuksia, joiden johdosta rakennusjärjestysehdotus tulisi asettaa uudestaan nähtäville. Muutos ei ole rakentamislain 19 §:n 3 momentissa tarkoitetulla tavalla olennainen. Asiaa on selostettu yksityiskohtaisesti päätösehdotuksen oheismateriaalina olevassa vuorovaikutusraportissa (sivut 31-35).

Rakennusjärjestyksen hyväksyminen ja voimaantulo

Rakentamislain 19 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Rakentamislain 23 §:n mukaan rakennusjärjestys tulee voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on tiedotettava noudattaen, mitä kuntalain 108 §:ssä säädetään.

Rakentamislain 24 §:n mukaan rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevassa päätöksessä voidaan määrätä päätös täytäntöön pantavaksi ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 67 29.04.2026
Ympäristö- ja rakennuslautakunta § 131 29.10.2026

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.04.2026 § 67

§ 67

Päätösehdotus

Esittelijä
Rakennusvalvonnan päällikkö Saajo Jari

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää

1. asettaa liitteenä olevan rakennusjärjestysehdotuksen nähtäväksi ajalle 21.5.-30.6.2026 ja,
2. että rakennusjärjestysehdotuksesta pyydetään lausunto Lupa- ja valvontavirastolta, Uudenmaan liitolta, Helsingin kaupungilta, Vantaan kaupungilta, Kauniaisten kaupungilta, Kirkkonummen kunnalta, Vihdin kunnalta, Nurmijärven kunnalta, Helsingin rakennusvalvonnalta ja Vantaan rakennusvalvonnalta, sekä muut tarvittavat lausunnot

Käsittely

Sofia Yli-Pelkonen teki Olli Lehtosen kannattamana seuraavan muutosehdotuksen 13 §:n 4 momenttiin:
Muutetaan kohtaa, joka alkaa sanoilla "Ne kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen..." seuraavin täydennyksin: Ne kiinteistön pihamaan osat, joita ei käytetä rakentamiseen, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää pinnoittamattomina. Muut pihamaan osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköimiseen tai leikki- ja oleskelualueina, tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnonmukaisina tai istuttaa kasvipeitteisiksi käyttäen paikan kasvuolosuhteisiin sopivaa, monipuolista ja mahdollisuuksien mukaan kotimaista kasvilajistoa, joka tukee luonnon monimuotoisuutta.

Jarmo Nieminen teki seuraavan muutosehdotuksen:
Lisätään 18 § Otsikko: 18 § Vajojen ja muiden rakennelmien rakentaminen Teksti: Vajat sekä muut rakennelmat ja laitteet kuten autosuojat, varastot, puutarhamajat, kasvihuoneet, uima-altaat, grillikatokset, maakellarit, jätekatokset, pientuulivoimalat ja aitaukset on sijoitettava kiinteistölle siten, etteivät ne aiheuta haittaa naapurille eivätkä rumenna ympäristöä. Vaja, katos tai muu rakennelma on sijoitettava vähintään neljän metrin etäisyydelle toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta. Rakennelman sijoittaminen edellä 2 momentissa mainittua lähemmäksi edellyttää naapurimaan omistajan tai haltijan suostumusta. Erityisistä syistä rakennusvalvontaviranomainen voi antaa luvan rakentaa rakennelman

naapurin rajaan asti, vaikka naapurimaan omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa. Rakentamislaki 5 §, 44 §, 45 § ja 127 § Maankäyttö- ja rakennusasetus 57 § Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/201.

Jarmo Nieminen teki seuraavan muutosesityksen 21 §:ään:
Muutetaan kohta 4: 4) kiinteistöjen välisen aidan rakentaminen, kun aita tukimuureineen on enintään 1,6 metriä korkea ja naapurimaan haltija hyväksyy sen rakentamisen. Jos naapurimaan haltija ei hyväksy aidan rakentamista, aidalle voi hakea rakentamislupaa rakennusvalvontakeskuksesta.

Jarmo Nieminen teki seuraavan muutosesityksen 7 a §:ään:
Muutetaan otsikko: 7 a § Rakennuksen ja rakennuskohteen etäisyys toisen omistamasta tai hallitsemasta maasta Muutetaan 3. kappale muotoon: Kaikessa rakentamisessa rajan läheisyydessä tulee huomioida naapurin paloturvallisuus. Muutetaan 4. kappale muotoon: Asemakaava-alueella rakennuskohdetta ei saa rakentaa lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata kuin etäisyydelle, joka on puolet rakennuskohteen korkeudesta ja kuitenkin vähintään neljä metriä. Etäisyys saa olla vähemmän vain silloin, jos siihen on erityinen syy, asemakaavamääräys sallii sen taikka jos naapurimaan omistaja tai haltija antaa siihen suostumuksen. Muutetaan 5. kappale muotoon: Erityisestä syystä rakennusvalvontaviranomainen voi kuitenkin antaa luvan rakentaa naapurin rajaan asti rakentamis- tai maisematyölupaa edellyttävän rakentamishankkeen yhteydessä, vaikka naapurimaan omistaja tai haltija ei ole antanut suostumustaan, jos tästä ei aiheudu naapurille huomattavaa haittaa.

Puheenjohtaja teki Auli Üllen kannattamana seuraavan lisäysesityksen 31 §:ään:
Lisätään: "Omakotitalojen ja paritalojen talousrakennuksiin tulee rakentamisen yhteydessä toteuttaa viherkatto, jollei katolle sijoiteta aurinkopaneeleja tai -keräimiä."

Puheenjohtaja teki Sofia Yli-Pelkosen
kannattamana seuraavan muutosesityksen 31 b § 8 momenttiin:
“Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan (1.4. –31.7.) aikana. Mikäli se on hankkeen kannalta välttämätöntä, on hankkeeseen ryhtyvän ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi." Muutosesitys: poistetaan toinen lause kokonaan eli: ”Mikäli se on hankkeen kannalta välttämätöntä, on hankkeeseen ryhtyvän ennen puiden kaatamista tutkittava puut luonnonsuojelulain mukaisen lintujen pesimärauhan varmistamiseksi.”

Henrik Ramm-Schmidt teki seuraavan muutosesityksen 7 §:ään:

Muutetaan viimeinen kappale muotoon "Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua haittaa ympäristölle, luontoarvoille tai tontin naapureille." Eli tarkennetaan jättämällä pois sana "huomattavaa".

Jarmo Nieminen teki Marianna Malkamäen kannattamana seuraavan muutosesityksen 23 a §:ään:
Muutetaan ensimmäinen edellytys muotoon: sivuasunto rakennetaan asuinrakennuksen kanssa samalle tontille ja asunnoilla on yhteinen pihapiiri, vesihuolto ja tieliittymä;

Jarmo Nieminen teki Martti Paldaniuksen kannattamana seuraavan muutosesityksen 23 a §:ään:
Muutetaan edellytyksien kuudes kohta muotoon: sivuasunnolle tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka, jos päärakennuksen kullakin huoneistolla on vain yksi autopaikka;

Marianna Malkamäki teki Martti Paldaniuksen kannattamana seuraavan lisäysesityksen:
Lisätään uusi 59 §: ”Vapaa-ajanasunnon muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön ei edellytä poikkeamislupaa eikä suunnittelutarvealuetta koskevien sijoittamisen edellytysten tarkastelua ennen rakentamisluvan myöntämistä yleiskaavan RA-alueilla. Rakennuksen tulee täyttää vakituisia asuntoja koskevat rakentamismääräykset.”

Jarmo Nieminen teki Ari Ampujan kannattamana seuraavan lisäysesityksen 21 §:ään:
Lisätään kohta 16: ”16) enintään 5 m2:n suuruisen jätesuojan rakentamisen”

Auli Ülle teki puheenjohtajan kannattamana lisäysesityksen 48 §:ään:
Lisätään 2 momentti: ”Työmailla syntyvien jätteiden väliaikainen säilytys on järjestettävä siten, että jätteiden käsittely on turvallista, eikä niistä aiheudu vaaraa tai haittaa ympäristölle, terveydelle tai viihtyisyydelle. Jätteet on säilytettävä peitettyinä, suljetuissa astioissa tai muulla tavoin suojattuina niin, etteivät ne pääse leviämään ympäristöön, altistu sade- tai sulamisvesille tai aiheuta pöly- tai hajuhaittoja.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Jarmo Niemisen 18 §:ää, 21 §:n 4 momenttia ja 7a §:ää sekä Henrik Ramm-Schmidt 7 §:ää koskevat ehdotukset raukesivat kannattamattomina. Kannatettuja esittelijän ehdotuksesta poikkeavia esityksiä on tehty 8 kpl.

1.Koska Sofia Yli-Pelkosen 13 §:n 4 momenttiin tekemää kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Yli-Pelkosen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hylänneen Yli-Pelkosen muutosesityksen.

2.Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Jarmo Niemisen tekemä 21 §:n 16 kohtaa koskeva muutosehdotus, jota oli kannatettu, hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristölautakunnan hyväksyneen sen.

3.Koska puheenjohtajan 31 §:ään tekemää kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat puheenjohtajan muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan yhdellätoista (11) äänellä kahta (2) ääntä vastaan hylänneen puheenjohtajan muutosesityksen.

4.Koska puheenjohtajan 31 b §:ään tekemää kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat puheenjohtajan muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) ääntä vastaan hylänneen puheenjohtajan muutosesityksen.

5.Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Auli Üllen tekemä 48 §:ää koskeva lisäysehdotus, jota oli kannatettu, hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristölautakunnan hyväksyneen sen.

6. Koska Jarmo Niemisen tekemää 23 a §:n sivuasuntoa erillisenä koskevaa kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan, yhden äänestäessä tyhjää, hyväksyneen Niemisen muutosesityksen.

7. Koska Jarmo Niemisen tekemää 23 a §:n sivuasunnon autopaikkaa koskevaa kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka

kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Niemisen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan yhdellätoista (11) äänellä yhtä (1) ääntä vastaan, yhden äänestäessä tyhjää, hyväksyneen Niemisen muutosesityksen.

8. Koska Marianna Malkamäen tekemää uutta 59 §:ää koskevaa kannatettua muutosehdotusta oli vastustettu, ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Malkamäen muutosesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) ääntä vastaan hyväksyneen Malkamäen muutosesityksen.

Äänestystulosraportit ovat pöytäkirjan liitteenä.

Lautakunnan sekä esittelijän tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjan liitteessä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville.

Esittelijän kokouksessa tarkistama esitys, josta kokouksessa tehtiin muutosesityksiä, hyväksyttiin äänestyksien jälkeen.

Selostus

Kaupunginvaltuusto on 12.9.2011 hyväksynyt Espoon 1.1.2012 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen.

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

Rakennusjärjestysluonnoksen on valmistellut kaupunkiympäristön toimialajohtajan Olli Isotalon nimeämä työryhmä, joka on koostunut ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen, kaupunkisuunnittelukeskuksen, tilapalvelut-liikelaitoksen, kaupunkitekniikan keskuksen sekä kaupunkiympäristön toimialan esikunnan edustajista. Työryhmän puheenjohtajana on toiminut rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo. Työryhmän kutsumat asiantuntijat ovat kokoontuneet selvittämään

palvelualuekohtaisia muutostarpeita syksyn 2024 ja kevään 2025 aikana säännöllisesti järjestetyissä tapaamisissa.

Säännöspohja ja sisältö

Rakentamislain 17 §:n mukaan kunnassa on oltava rakennusjärjestys.

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

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

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

Rakentamislaki 28§
Tämän lain voimaan tullessa oleviin rakennusjärjestyksiin sovelletaan 17 §:n asemesta tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä, kunnes rakennusjärjestys on muutettu tämän lain mukaiseksi ja muutos on tullut voimaan, enintään kuitenkin kahden vuoden ajan tämän lain voimaantulosta.

Vireilläolosta tiedottaminen, lausunnot ja kuuleminen

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

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päätti kokouksessaan 30.10.2025 asettaa rakennusjärjestyksen uudistamista koskevan luonnoksen nähtäville ajalle 5.11.-5.12.2025. Nähtävillä olon aikana saatiin palautteena 17 mielipidettä

Liitteet

1 Espoon kaupungin rakennusjärjestys 1.1.2027 alkaen, ehdotus
2 Rakennusjärjestyksen liite: Varsasaaren rakentamistapaohje
3 Äänestystulosraportti § 131: Rummukaisen lisäysesitys vs. Yli-Pelkosen lisäysesitys
4 Äänestystulosraportti § 131: Rummukaisen lisäysesitys vs. esittelijän päätösehdotus

Oheismateriaali

- Rakennusjärjestyksen uudistamisen rinnakkaistekstit
- Vuorovaikutusraportti, rakennusjärjestys
- Vuorovaikutusraportti, Varsasaaren rakentamistapaohje

Tiedoksi

Asianumero 1182/11.01.00/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.10.2026 § 132

§ 132

Lupa- ja valvontaviraston päätöksen tiedoksi merkitseminen datakeskuksen ympäristöluvasta, atNorth Oy, Sinimäentie 6a

Valmistelijat / lisätiedot:
Torvela Niko

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Lupa- ja valvontaviraston 6.10.2026 tekemän päätöksen Nro 468/2026 (LVV-U/18794/2026), joka koskee atNorth Oy:n datakeskuksen ympäristölupaa osoitteessa Sinimäentie 6a.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lupa- ja valvontaviraston päätös
Lupa- ja valvontavirasto on 6.10.2026 päätöksellä Nro 468/2026 (LVV-U/18794/2026) myöntänyt ympäristöluvan atNorth Oy:n datakeskukselle osoitteessa Sinimäentie 6a.

Luvan saaja voi aloittaa hakemuksen mukaisen toiminnan lupapäätöksen mukaisia lupamääräyksiä noudattaen muutoksenhausta huolimatta (ympäristönsuojelulaki 199 §).

Päätös on nähtävillä osoitteessa https://ytietopalvelu.lvv.fi/fi-FI/asia/3313005. Valitusaika Vaasan hallinto-oikeuteen päättyy 12.11.2026.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi lupahakemuksesta ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisen lausunnon lupa- ja valvontavirastolle 29.4.2026 § 65.

Päätöksen sisältö
Päätöksessä on annettu lupamääräykset mm. pilaantumisen ehkäisemiseksi ja myönnetty lupa toiminnan aloittamiseksi muutoksenhausta huolimatta.

Lautakunnan lausunnon huomioiminen lupakäsittelyssä ja lupapäätöksessä

Lautakunta ehdotti, että varavoimageneraattoreihin tulee asentaa typenoksideja puhdistavat SCR-laitteistot ja varavoimakoneiden käyttö tulee ajoittaa sopiviin sääolosuhteisiin.

Lautakunta vaati, että tekniikan kehittyessä tulee arvioida määrätyin aikavälein uudelleen varavoimageneraattoreiden koekäyttöjen aikataulua ja tarvetta sekä vaihtoehtoisia varavoimatekniikoita.

Lautakunta pyysi määrittämään luvassa selkeästi, mitä luvan tavanomaisilla käyttötilanteilla ja poikkeustilanteilla tarkoitetaan. Poikkeuksellisen korkeat sähkön markkinahinnat eivät saa johtaa varavoimalaitosten käyttämiseen.

Lautakunta esitti, että laitoksen aiheuttamalle melulle tulee asettaa sitoviksi raja-arvoiksi päiväaikaan 55 dB:n ja yöaikaan 50 dB:n keskiäänitaso.

Hakijan vastine

Hakija huomioi lausunnon esittämät näkökohdat ja sitoutuu tarkastelemaan päästöjen vähentämismahdollisuuksia laatimalla teknistaloudellisen selvityksen SCR tekniikan käytöstä ja piippujen korottamisesta.

Hakija ei pidä perusteltuna, että Valtioneuvoston ohjearvoja melusta tulisi soveltaa myös poikkeustilanteissa sitovana raja-arvona. Toiminnan suunnittelussa ja toteutuksessa pyritään rajoittamaan meluhaittoja, huomioiden erityisesti lähialueen asutus.

Annetut lupamääräykset

Lupamääräyksen 1 mukaan toiminnanharjoittajan tulee olla selvillä toimintaa koskevan toimialan parhaasta käytettävissä olevasta tekniikasta (BAT) sekä varauduttava tällaisten tekniikoiden käyttöönottoon.

Lupamääräyksen 6 mukaan varavoimageneraattoreiden käynnistys- ja kuormatestit (koekäytöt) on tehtävä arkipäivisin klo 8–17 välisenä aikana.

Lupamääräyksen 7 mukaan varavoimaa saa tuottaa vain poikkeustilanteissa eli sähkökatkoissa. Ensimmäisen yli tunnin mittaisen sähkökatkon jälkeen arvioidaan pakokaasujen vaikutukset ja selvitetään tekniset ratkaisut NO_2 päästöjen vähentämiseksi tasolle 200 mg/m^3. Lupaviranomainen voi selvityksen perusteella täsmentää lupamääräystä tai täydentää lupaa.

Lupamääräyksen 11 mukaan toiminnanharjoittajan on toimitettava lupaviranomaiselle meluselvitys sisältäen toteuttamiskelpoiset täydentävät meluntorjuntatoimet, mikäli yöaikaiset pitemmät sähkökatkot yleistyvät.

Tarkkailuista on määrätty lupamääräyksissä 14–18. Riskien hallintaa sekä häiriö- ja muita poikkeuksellisia tilanteita koskevat määräykset 19-20.

Yhteenveto
Lautakunnan lausunto on riittävästi huomioitu lupapäätöksessä. Varavoimageneraattoreihin ei heti määrätty asentamaan typenoksideja puhdistavia SCR-laitteistoja, mutta ensimmäisen pitkän sähkökatkon jälkeen tämä arvioidaan uudelleen. Samoin yöaikaisen meluntorjunnan parantaminen odottaa ensimmäisiä pitempiä sähkökatkoja.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Asianumero 4023/11.01.02/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.10.2026 § 133

§ 133

Luonnonmuistomerkin rauhoituksen lakkauttaminen, Seitsenhaarainen kuusi

Valmistelijat / lisätiedot:
Aia Katrin

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää lakkauttaa Espoon Tapiolassa sijaitsevan kuusen rauhoituksen luonnonmuistomerkkinä. Kuusi sijaitsee Espoon kaupungin omistamalla maalla (49-12-9903-46). Kuusi on kuollut, eikä sen rauhoittamisen jatkamiselle ole enää perusteita, jolloin rauhoitus voidaan lakkauttaa.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Perustelut

Luonnonsuojelulain (9/2023) 95 §:n 1 momentin mukaan puu, puuryhmä, siirtolohkare tai muu niitä vastaava luonnonmuodostuma, jota sen kauneuden, harvinaisuuden, maisemallisen merkityksen, tieteellisen arvon tai muun vastaavan syyn vuoksi on aihetta erityisesti suojella, voidaan määrätä rauhoitetuksi luonnonmuistomerkiksi. Seitsenhaarainen kuusi on rauhoitettu 1982 (Uudenmaan läänihallitus 1768/161 MMM 1982). Rauhoituksen syy oli puun erikoisuus.

Luonnonsuojelulain 96 §:n mukaan kunta voi yksityisen omistamalla alueella omistajan hakemuksesta tai Lupa- ja valvontaviraston esityksestä osittain tai kokonaan lakkauttaa luonnonmuistomerkin rauhoituksen, jos rauhoitukselle ei ole enää perusteita tai jos rauhoitus estää yleisen edun

kannalta merkittävän hankkeen tai suunnitelman toteuttamisen. Alueen omistajan on hankittava Lupa- ja valvontaviraston lausunto.

Lupa- ja valvontavirasto on 21.1.2026 antamassaan lausunnossaan puoltanut rauhoituksen lakkauttamista: ”Kun luonnonmuistomerkkinä rauhoitettu puu on kaatunut ja alkanut lahota, sen rauhoittamisen jatkamiselle ei ole enää perusteita, jolloin rauhoitus voidaan lakkauttaa.” Järeällä maalahopuulla on merkitystä luonnonmonimuotoisuuden kannalta, mutta Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että rauhoittamisen purku ei vaikuta näiden arvojen säilymiseen, sillä maalahopuu voi jäädä siihen, missä se nykyisellään on.

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 20 §:n 3 kohdan mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtävänä on vastata kunnalle luonnonsuojelulain mukaan kuuluvista tehtävistä sekä päättää luonnonmuistomerkkejä koskevista asioista.

Asian vireilletulo ja käsittely

Kuusi on tietojen mukaan kuollut vuonna 2009. Puu on tällä hetkellä kaatunut ja alkanut lahota. Ympäristönsuojelu on katselmoinut puun elokuussa 2025. Valokuvat puusta ovat liitteenä.
Rauhoituksen lakkauttamisesta on pyydetty Lupa- ja valvontaviraston lausunto, joka on 21.1.2026 antamassaan lausunnossaan puoltanut rauhoituksen lakkauttamista.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto on oheismateriaalina.

Päätös toimitetaan liitteineen Metsähallitukselle luonnonmuistomerkkien valtakunnalliseen tietojärjestelmään tallentamista varten, kun päätös on lainvoimainen. Päätös on lainvoimainen 30 vuorokauden kuluttua päätöksen tiedoksisaannista, jos päätöksestä ei valiteta.

Päätöshistoria

Liitteet

5 Sijaintikartta
6 Valokuva puusta

Oheismateriaali

- Espoo_itämetsäkuusi_rauhoituspäätös_L289
- Pyyntö luonnonmuostomerkin rauhoituspäätöksen purkamiseksi 190826
- LVV Lausunto_Luonnonmuistomerkki_130302026

Tiedoksi

Asianumero 3370/11.01.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.10.2026 § 134

§ 134

Lausunnon antaminen Lupa- ja valvontavirastolle, Rudus Oy:n Ämmässuon jätteenkäsittelylaitoksen ympäristöluvan muutoshakemus ja toiminnan aloittamislupa Espoon Kulmakorvessa, LVV-U/92452/2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Salonpää Lea

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta toimii Espoon ympäristönsuojeluviranomaisena. Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää antaa seuraavan lausunnon Lupa- ja hallintovirastolle koskien Rudus Oy:n Ämmässuon jätteenkäsittelylaitoksen ympäristöluvan muuttamista ja toiminnan aloittamislupaa Espoon Kulmakorvessa:

Hakemuksen mukainen toiminnan muutos ei merkittävästi lisää ympäristön pilaantumisen riskiä, koska käsiteltävät materiaalit ja jätemäärät sekä prosessi pysyvät ennallaan. Keskeisin muutos on toiminta-aikojen laajentaminen.

Toiminnassa tulee huolehtia melun, pölyn ja hulevesien tehokkaasta hallinnasta. Lupamääräyksissä tulee kiinnittää erityistä huomiota yöaikaisen toiminnan meluvaikutuksiin, pölyntorjunnan riittävyyteen sekä hulevesitarkkailuun.

Tehdyn melumallinnuksen mukaan laajennetusta toiminnasta ei aiheudu meluohjearvojen ylityksiä lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Vaikutuksia on kuitenkin kokonaismelutasoon ja mahdolliset impulssimaiset äänet esim. materiaalin kippauksesta yöllä voivat olla häiritseviä. Luvassa on edellytettävä tehokasta meluntorjuntaa lähiasutuksen suuntaan. Meluntorjunnassa on kiinnitettävä huomiota erityisesti viikonloppuna ja yöaikaan tapahtuvan laajennetun kuljetus- ja kuormaustoiminnan aiheuttamaan meluun. Yöaikaan kello 22.00–7.00 tapahtuva kuljetus- ja kuormaustoiminta ei saa häiritä asukkaiden yöunta.

Mahdollisen lupamuutoksen jälkeen on toiminnan aiheuttama melutilanne selvitettävä lähimmissä häiriintyvissä kohteissa melumittauksin.

Jos yöaikainen ja viikonloppuisin tapahtuva kuljetus ja kuormaus sallitaan, näistä tulee ilmoittaa etukäteen myös Espoon ympäristönsuojeluviranomaiselle mahdollisten yhteydenottojen vuoksi.

Toiminta voidaan aloittaa muutoksenhausta huolimatta, koska toiminta voidaan palauttaa takaisin nykyiseen tilanteeseen.

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Taustaa

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) on pyytänyt eri viranomaisilta lausuntoa Rudus Oy:n Ämmässuon jätteenkäsittelylaitoksen ympäristöluvan muutoshakemuksesta ja toiminnan aloittamislupahakemuksesta. Laitos sijaitsee Kulmakorvessa osoitteessa Ämmässuonkuja 3, 02820 Espoo.

Hakemuksen vireilläolosta on kuulutettu 21.9. 2026 - 28.10.2026. LVV pyysi lausuntoa 28.10.2026 mennessä, lisäaikaa lausunnon antamiseen on saatu 6.11.2026 asti.

Hakemusasiakirjat pidetään nähtävillä LVV:n verkkosivuilla osoitteessa https://ytietopalvelu.lvv.fi/fi-FI/asia/3431635

Nykyinen ympäristölupa ja asemakaava

Uudenmaan ympäristökeskus on myöntänyt ympäristöluvan Rudus Oy:n Ämmässuon tuotantolaitoksen toiminnalle 4.2.2008 koskien ylijäämälouheen, betoni-, tiili- ja asfalttijätteen vastaanottoa, välivarastointia ja murskausta sekä lentotuhkan ja pohjakuonan vastaanottoa ja välivarastointia.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on muuttanut lupaa 17.4.2023, jolloin muutamia lupamääräyksiä muutettiin, mm. materiaalien varastointimääriä ja louheen vastaanottoa yöaikaan ma-pe.

Alueella on voimassa Kulmakorpi I asemakaava (hyväksytty 11.12.2017). Asemakaavassa alueen kaavamerkintä on Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa betonituotetehtaan, valmisbetonitehtaan ja asfalttiaseman sekä kierrätyslaitoksia, joissa vastaanotetaan, varastoidaan ja käsitellään maa-aineksia, betoni- ja tiili- ja asfalttijätettä sekä ylijäämälouhetta sekä jalostetaan multaa ja näitä toimintoja palvelevia rakennuksia (T-2).

Ympäristöluvan muutoshakemuksen sisältö

Toiminta-alue

Hakemus koskee Rudus Oy:n Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen toiminnan ympäristöluvan muuttamista siten, että toimintaa voidaan laajentaa kiinteistöiltä 49-408-1-379 ja 49-408-1-414 länteen päin viereiselle kiinteistölle 49-408-1-327. Kartat ovat oheismateriaalina.

Koko alueella toimitaan voimassa olevaa ympäristölupaa noudattaen. Vastaanotettavat määrät sekä tuotantoprosessit pysyvät nykyisen luvan mukaisina.

Toiminta-aikojen muutos

Koko toiminta-alueen toiminta-aikoihin haetaan muutosta siten, että kuljetuksia ja kuormauksia tehdään arkipäivien lisäksi myös lauantaisin, pois lukien arkipyhät. Lisäksi haetaan lupaa kuljetuksille ja kuormauksille myös sunnuntaisin ja vuorokauden ympäri silloin, kun niille on erityinen tarve. Nykyisen ympäristöluvan mukaan yöaikaiset kuljetukset ovat sallittuja tarpeen mukaan arkisin.

Alueelle on tarkoitus ottaa vastaan paljon louhetta esimerkiksi pääkaupunkiseudun tunnelityömailta, joilla työskennellään ympäri vuorokauden kolmessa vuorossa. Louheen ajon keskeytyminen haittaa tunnelityötä merkittävästi. Myös kiviainesten kuormaamisen toiminta-aikoihin haetaan laajennusta. Esimerkiksi suurten valmisbetonivalujen tekeminen vaatii tasaista raaka-ainevirtaa, koska valaminen täytyy järjestää katkeamattomasti. Suurten valujen takia kaikkia työvaiheita ei ole aina mahdollista järjestää päiväsaikaan tai arkipäivisin normaalien toiminta-aikojen puitteissa.

Yöaikaisen sekä sunnuntaille ajoittuvan vastaanoton ja kuormauksen aloittamisesta ja sen kestosta ilmoitetaan etukäteen valvovalle viranomaiselle.

Toiminnasta aiheutuva melu

Toiminnan merkittävimmät meluvaikutukset syntyvät louheen murskauksesta ja rikotuksesta. Tämän lisäksi melua aiheutuu myös raskaan kaluston kuljetuksista ja vastaanotettavan materiaalin kippauksesta sekä tuotteiden lastauksesta. Alueella toimii samanaikaisesti enintään kaksi murskauslaitosta.

Nykyinen toiminta-alue sekä laajennusalue sijaitsevat teollisuusalueella, eikä lähistöllä sijaitse suojelualueita. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole myöskään asutusta. Lähin asutus on Kolmperän alueella noin 600 metrin etäisyydellä laajennetusta tuotantoalueesta luoteeseen. Muu asutus

sijaitsee lähes kilometrin etäisyydellä. Lähimmät kohteet koillisessa ovat Arkiniityssä.

Melua torjutaan varastokasojen sijoittelulla siten, että kasat torjuvat melun kantautumista lähimpien häiriintyvien kohteiden suuntaan mahdollisimman tehokkaasti. Yöaikainen kuormien purku sekä kuormaus tehdään mahdollisimman matalalla tasolla ja paikassa, jossa melun leviäminen on estetty paikkaa ympäröivillä murskekasoilla.

Melumallinnus

Valtioneuvosto on antanut melutason yleiset ohjearvot (Valtioneuvoston päätös 993/92). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ohjearvo ulkona päivällä klo 7–22 on 55 dB ja yöllä klo 22–7 ohjearvo on 50 dB. Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun keskimelutasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylitystä, mikäli aikaväli sisältää hiljaisempia jaksoja.

Betonin ja louheen murskauksesta on tehty melumallinnus nykyisellä ja laajennetulla toiminta-alueella. Ruduksen nykyisen luvan mukaisen toiminnan (murskaus, oheistoiminnat ja liikenne) aiheuttama päiväajan keskiäänitaso luoteen ja koillisen lähimmillä asuinrakennuksilla on 47 dB tai alle. Yöajan keskiäänitaso jää alle 45 dB kaikilla ympäristön asuinrakennuksilla. Ympäristöluvan muutoshakemuksen mukainen toiminta kasvattaa nykyisiä melutasoja 2–3 dB, jolloin melutasot ovat päivällä 50 dB tai alle ja yöllä alle 45 dB kaikilla ympäristön asuinrakennuksilla. Tällöin ei päiväajan ohjearvo 55 dB eikä yöajan ohjearvo 50 dB ylity muutoshakemuksen mukaisessa toiminnassa.

Liikenteen vaikutus melutasoihin on huomattava Rudus Oy:n nykyisen toiminnan ja muutoshakemuksen mukaisen toiminnan aikana. Alueen kokonaismelumallinnuksessa ovat mukana Rudus Oy:n laajennetun toiminnan lisäksi Ämmässuon ja Kulmakorven toiminnot sekä Turuntien ja Nupurintien liikenne. Liikenne nostaa melutasoa 55–60 dB:n välille lähimmissä häiriintyvissä kohteissa päivällä ja osin Arkiniityssä myös yöllä. Ilman liikenteen vaikutusta kokonaismelu lähimmissä kohteissa ei melumallinnuksen mukaan ylitä päiväajan ohjearvoa 55 dB eikä yöajan ohjearvoa 50 dB.

Vesien johtaminen

Rudus Oy:n Ämmässuon jätteenkäsittelylaitos kuuluu Ämmässuon ja Kulmakorven alueen vesien yhteistarkkailuohjelmaan. Alueen hulevedet laskevat Nupurinjärveen.

Hulevedet kiinteistöiltä 49-408-1-379 ja 49-408-1-414 johtuvat alueen länsipuolella sijaitsevaan selkeytysaltaaseen. Pääajoväylää ja tukitoiminta-aluetta lukuun ottamatta molemmat kiinteistöt ovat sorapintaisia, joten

alueelta pois johtuvia hulevesiä syntyy vain vähän. Laajennusalueelta mahdollisesti syntyvät hulevedet johdetaan laajennusalueen ja Ämmässuonkujan välillä kulkevaan ojaan. Koska alue on sorapintainen, ei hulevesiä oleteta syntyvän. Jos vesiä kuitenkin syntyy ja ojaan alkaa kertymään vettä, rakennetaan laajennusalueen lounaiskulmaan selkeytysallas, josta vedet johdetaan tarvittaessa hulevesiviemäriin.

Alueen itäreunassa sijaitsevan asfaltoidun tukitoiminta-alueen hulevedet johdetaan öljynerotuskaivoon. Öljynerotuskaivosta vedet johdetaan umpikaivoon, josta ne pumpataan noin kerran vuodessa Ämmässuonkujan viereiseen ojaan. Jos hulevesiä alkaa kertyä tähän ojaan, rakennetaan hulevesille selkeytysallas, josta ne ohjataan tarvittaessa hulevesiviemäriin. Hulevedet purkavat hulevesiviemäristä Nupurintien varren pohjoisreunalla kulkevaan ajo-ojaan ja siitä kohti itää. Turunväylän ja Nupurintien liittymän kohdalla hulevedet kulkeutuvat Turunväylän alitse.

Tarkkailut

Melupäästöjä tarkkaillaan ensisijaisesti aistinvaraisesti. Jos perusteltua aihetta ilmenee, suoritetaan tarvittaessa melumittaukset lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Melumittaussuunnitelma toimitetaan hyväksyttäväksi valvovalle ympäristöviranomaiselle vähintään 30 päivää ennen mittausten aloittamista.

Pölypäästöjä tarkkaillaan ensisijaisesti aistinvaraisesti. Jos perusteltua aihetta ilmenee, tehdään mittauksia päästöjen selvittämiseksi.

Toiminnan vaikutusten tarkkailua jatketaan nykyisen luvan ja yhteistarkkailuohjelman mukaisesti. Lisäksi tukitoiminta-alueelta johdettavien hulevesien tarkkailua esitetään tehtäväksi umpikaivosta ennen vesien pumppaamista Ämmässuonkujan viereiseen ojaan. Vesinäyte otetaan kerran vuodessa ja siitä tutkitaan öljyhiilivedyt.

Vakuus

Toiminnan aloittamiseen liittyväksi vakuudeksi Rudus Oy esittää 10 000 euroa.

Ympäristönsuojelulain 199 §:n mukainen perusteltu syy toiminnan aloittamiselle muutoksenhausta huolimatta

Toiminta-alueen lähialueilla on käynnissä ja suunnitteilla suuria rakennushankkeita, joissa syntyy paljon ylijäämälouheita. Riittävä vastaanotto- ja varastointikapasiteetti sekä mahdollisuus yöaikaiseen ja viikonloppuisin tapahtuvaan louheen vastaanottoon ja kiviaineksen kuormaukseen lähellä rakennushankkeita mahdollistaa kohtuulliset kuljetusmatkat ja vähentää siten kuljetusten aiheuttamia päästöjä.

Kyseessä on olemassa olevan toiminnan muutos. Toiminta-alueen sekä toiminta-aikojen laajennus kuljetusten ja kuormauksen osalta ei merkittävästi lisää ympäristövaikutuksia. Laajennusalue on palautettavissa nykytilaan eikä laajennusalueelle rakenneta pysyviä rakenteita. Toiminnan aloittaminen ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Karttakuva toiminnan sijainti
- Asemapiirros

Tiedoksi

Asianumero 3281/11.03.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 29.10.2026 § 135

§ 135

Tupakkalain mukaisen määräyksen antaminen ja uhkasakon asettaminen tupakointikiellon noudattamiseksi As. Oy Matinkoivun huoneistojen sisätiloissa ja huoneistoparvekkeella

Valmistelijat / lisätiedot:
Meriläinen Mirja

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta määrää tupakkalain (549/2016) 96 §:n nojalla liitteestä ilmenevän huoneiston haltijan huolehtimaan välittömästi päätöksen tiedoksi saatuaan, että huoneiston sisätilaan ja parvekkeelle asetettua tupakointikieltoa ei enää rikota.

Määräyksen tehosteeksi asetetaan tupakkalain 105 §:n nojalla 1000 euron suuruinen kiinteä uhkasakko. Jos määräystä ei noudateta, Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunta voi tuomita uhkasakon maksettavaksi.

Määräystä on noudatettava mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, ellei valitusviranomainen toisin määrää.

Perustelut

Espoon seudun ympäristöterveys on 9.12.2025 määrännyt As. Oy Matinkoivun huoneistoparvekkeille ja huoneistojen sisätiloihin asuntoyhtiön hakemuksesta tupakointikiellon. Päätös on lainvoimainen.

Espoon seudun ympäristöterveys sai 15.5.2026 yhteydenoton määräyksen vastaisesta tupakoinnista liitteessä mainitussa asuinhuoneistossa. Ympäristöterveys postitti 2.6.2026 asuntoon muistutuskirjeen tupakointikiellosta.

Espoon seudun ympäristöterveyteen 17.6.2026 saapuneen yhteydenoton perustella tupakointikieltoa on rikottu edelleen. Ympäristöterveys toimitti 30.6.2026 postiluukkujakeluna kerrostalon kaikkiin asuntoihin tiedotteen tupakointikiellon valvonnan aloittamisesta. Tiedotteen jakamisen yhteydessä 30.6.2026 ympäristöterveyden terveydensuojelutarkastaja ja terveysinsinööri havaitsivat tupakansavunhajua rappukäytävässä liitteen mukaisen asunnon kohdalla.

Valvontakäynnillä 2.7.2026 terveysinsinööri ja terveydensuojelutarkastaja tekivät havainnon lievästä tupakansavunhajusta rappukäytävässä liitteen mukaisen asunnon edustalla. Hajun voimakkuus oli vähäinen, minkä vuoksi sen alkuperää ei voitu luotettavasti todentaa.

Espoon seudun ympäristöterveyteen 25.8.2026 saapuneen yhteydenoton mukaan määräyksen vastainen tupakointi on edelleen jatkunut.

Valvontakäynnillä 31.8.2026 terveysinsinööri ja terveydensuojelutarkastaja havaitsivat tupakansavuhajua rappukäytävässä. Hajun todettiin kulkeutuvan porraskäytävään liitteen mukaisesta asuinhuoneistosta, ja se oli voimakkaimmin havaittavissa kyseisen huoneiston oven välittömässä läheisyydessä. Laittoman tilanteen korjaamiseksi on tarpeellista antaa uhkasakolla tehostettu määräys.

Uhkasakko kohdistetaan huoneiston asukkaaseen, joka on samalla huoneiston osakas. Asukkaalla on uhkasakkolain 7 §:n mukaisesti oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta ja huolehtia siitä, että huoneiston sisätiloissa tai parvekkeella oleskelevat eivät tupakoi. Päävelvoitteelle asetettu määräaika ja uhkasakon määrä on katsottu kohtuulliseksi päävelvoitteen laatu ja laajuus huomioon ottaen. Uhkasakon suuruutta harkittaessa on huomioitu se, että uhkasakon voidaan olettaa johtavan velvoitteen toteuttamiseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Tupakkalaki (549/2016) 8, 73, 79, 96, 105, 106 ja 108 §

Uhkasakkolaki (1113/1990): 1, 4, 6–8, 22–24 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Valitusosoitus on liitteenä.

Käsittely

Ympäristöjohtaja Tarja Söderman, ympäristötietopäällikkö Mira Soini sekä valvontapäällikkö Maria Myllynen poistuivat kokouksesta ennen asian käsittelyä klo 18.45.

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo ja rakennusjuristi Sofia Falck poistuivat salassa pidettäviä asiakirjoja sisältävän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi klo 18.45–18.55.

Kaupunginhallituksen edustaja Emma-Stina Vehmanen ja johtava kaupungineläinlääkäri Mari Nevas poistuivat käsittelyn jälkeen klo 18.55.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lainsäädäntö

Tupakkalain 79 §:n 1 momentin mukaan asuntoyhteisö voi hakea kunnalta tupakointikiellon määräämistä asuntoyhteisön rakennuksen huoneistoihin kuuluville parvekkeille, huoneistojen käytössä oleviin ulkotiloihin ja huoneistojen sisätiloihin.

Kunnan on 79 §:n 2 momentin mukaan määrättävä tupakointikielto hakemuksessa tarkoitettuihin tiloihin, jos tiloista voi niiden rakenteiden tai muiden olosuhteiden vuoksi muutoin kuin poikkeuksellisesti kulkeutua tupakansavua toiselle parvekkeelle, toiseen huoneistoon kuuluvan ulkotilan oleskelualueelle tai toisen huoneiston sisätiloihin.

Tupakkalain 73 §:n mukaan se, mitä tupakointikieltoja ja -rajoituksia koskevassa luvussa säädetään tupakoinnista ja tupakansavusta, sovelletaan myös poltettavaksi tarkoitetun kasviperäisen tuotteen polttamiseen ja sähkösavukkeen käyttämiseen sekä niistä syntyviin savuihin, höyryihin ja hiukkasiin. Tupakkalain 79 §:n 2 momentin mukaan asuinhuoneiston asuintilaa koskeva tupakointikielto ei kuitenkaan koske sähkösavukkeen käyttämistä.

Tupakkalain 8 §:n 1 momentin 3 kohdan mukaan kunta valvoo alueellaan tupakointikieltoja ja -rajoituksia koskevien säännösten noudattamista.

Valviran ohjeen Dnro V/9036/2024 (Ohje viranomaiselle tupakointikieltohakemuksen käsittelystä ja siihen liittyvästä valvonnasta) mukaan ulkotilojen osalta tupakointikiellon rikkominen voidaan todeta ulkoapäin tehdyin näköhavainnoin. Asuinhuoneistojen sisätiloihin kohdistuvan kiellon rikkominen voidaan todentaa asunnontarkastuksella asukkaan suostumuksella tai muutoin havainnoimalla tupakansavun kulkeutumista asunnosta rappukäytävään tai naapuriasuntoon.

Tupakkalain 96 §:ssä säädetään, että jos kunta valvontatehtävässään havaitsee alueellaan tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai antamansa määräyksen vastaista toimintaa, kunta voi kieltää tällaisen toiminnan tai määrätä toiminnan korjattavaksi tämän lain mukaiseksi.

Tupakkalain 105 §:n 1 momentin mukaan kunta voi asettaa tupakkalain säännösten perusteella antamansa kiellon tai määräyksen tehosteeksi uhkasakon. Uhkasakosta säädetään uhkasakkolaissa (1113/1990).

Tupakointikieltopäätös

Tupakointikieltohakemus on saapunut Espoon seudun ympäristöterveyden valvontayksikköön 10.2.2025. Hakemusta on täydennetty 19.2.2025, 4.4.2025, 7.4.2025, 25.4.2025, 28.7.2025 ja 8.12.2025.

Espoon kaupungin johtava kaupungineläinlääkäri on 9.12.2025 asuntoyhtiön hakemuksesta määrännyt tupakointikiellon As. Oy Matinkoivun kaikille huoneistoparvekkeille ja huoneistojen sisätiloihin osoitteessa Sepetlahdentie 10, 02230 Espoo. Päätös on annettu tiedoksi hakijalle ja tilojen haltijoille yleistiedoksiantona Espoon kaupungin verkkosivuilla 10.12.2025, koska päätös oli annettava tiedoksi yli 30 henkilölle.

Kuuleminen

Ennen asian saattamista ympäristö- ja rakennuslautakunnan käsiteltäväksi määräyksen antamista varten huoneiston haltijalle varattiin tilaisuus lausua mielipiteensä asiassa. Kuulemiskirje toimitettiin suomi.fi kautta ja se on kuitattu luetuksi 10.9.2026.

Kuulemiseen ei saatu määräaikaan 24.9.2026 mennessä vastausta.

Päätöshistoria

Liitteet

7 Salassa pidettävä, Velvoitettu, JulkL 24 § 1 mom 32

Oheismateriaali

- Tupakointikieltopäätös As. Oy Matinkoivu
- Salassa pidettävä, Huomautuskirje tupakointikiellon rikkomisesta 2.6.2026, JulkL 24 § 1 mom 32
- Tiedote tupakointikiellon valvonnasta 30.6.2026
- Salassa pidettävä, Tarkastuskertomus 2.7.2026, JulkL 24 § 1 mom 32

- Salassa pidettävä, Tarkastuskertomus 31.8.2026, JulkL 24 § 1 mom 32
- Salassa pidettävä, Kuulemiskirje, JulkL 24 § 1 mom 32

Tiedoksi

4302/10.03.00/2026

§ 136
Rakentamislupa 2026-812-Anna Sahlsténin katu 14

Päätöspäivämäärä 29.10.2026
Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.11.2026

Rakennuspaikka	49-51-347-1	Anna Sahlsténin katu 14
	LEPPÄVAARA	02600 ESPOO
	Pinta-ala 1664.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK, 2850 kem2, VIII, Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2850.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 14 c/o Sato-Rakennuttajat Oy PL 401 00601 Helsinki	
Toimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen	
	Pääsuunnittelija: [redacted] Arkkitehti, FISE EV	
	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	

Lausunnot

Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	21.08.2026	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	26.08.2026	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	16.06.2026	Ehdollinen
Ympäristöns. palvelualue	04.09.2026	Ei arvoa
Rajanaapurit Espoo	26.08.2026	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö	09.09.2026	Puoltava

Hakemuksen liitteet Pääpiirustukset, 13kpl

Asemapiirustus-DWG
Valtakirja, 3kpl
Lainhuutotodistus
Kaupparekisteriote
Rava3Pro
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Kortteli- ja katujulkisivut
VSS -piirustukset
Ennakkoneuvottelun muistio
Valokuvakooste ympäristöstä, 4kpl
Katukorkeusilmoitus & liitteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Rakennesuunnittelun perusteet
Palotekninen selvitys
Palotekniset kaaviot
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyysselvityksen muistio
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennustuoteluettelo
Hulevesisuunnitelma
Pohjaveden ja työmaavesien hallintasuunnitelma
RAPU-selvitys & etusivu
Ilmastoselvitys
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitys varautumisesta ilmaston lämpenemiseen
Yhteisjärjestelysopimus & liitteet
Kartta autopaikkojen sijoittelusta pysäköintihallissa
Runoratsun Yhteisjärjestelysopimus
HSY Liitoskohtalausunto
Havainnekuvat
Rakennetyypit
Kalustettu pohjapiirustus
Naapurin kuuleminen, 4kpl
Naapurin kuuleminen liite poikkeamista
Naapurin suostumus, 2kpl

Naapurin suostumus liite poikkeamista

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS
Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennukselle. Polkupyörävarastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 2850 kem2 minkä lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan, polkupyörävarastot ja -katokset sekä talotekniikan vaatimat tilat. Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, saunat ja jätehuollon tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (428 m2) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Korttelia, korttelinosaa tai aluetta ei saa aidata. Tonteilla, joiden pihat rajautuvat toisiinsa, tulee oleskelu- ja leikkialueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. Pysäköintipaikat tulee reunustaa ja jäsentää istutuksin. Tontin länsireunaan ja pohjois- sekä etelärajalle sijoittuu istutettavat alueen osat.
Maaperä saattaa olla pilaantunutta. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Lisäksi asemakaavassa on melutorjuntaan, tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun sekä hulevesien ja pohjaveden hallintaa koskevia määräyksiä.

Asemakaava-alueelle on tehty Vermontie lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE
Rakennus on kolmas kortteliin 51347 sijoittuvista kerrostaloista. Rakennus on kahdeksankerroksinen. Ylimpään kerrokseen sijoittuu parviasuntoja.
Uusia asuntoja on yhteensä 56 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 43,4 m2. Hanke on pienasuntovaltainen. Topten-ohjeesta ARK 02
Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje poiketaan vähäisesti lastenvaunuvarastossa, pesulassa, kuivaushuoneessa, ja kerhohuoneessa. Irtaimistovarastot ja talosauna ovat Topten-ohjeiden mukaiset.
Kaikilla asunnoilla on oma parveke, maantasoterassi tai kattoterassi, jotka lasitetaan. Asunnoista on osoitettu varatiet parvekkeiden luukkujen kautta.
Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin valkobetonia ja rakennuksen jalusta 1. krs osalla keskiruskeaa paikallamuurattua tiiltä.
Rakennuksella on kaksi leikki- ja oleskelupihaa, jotka sijoittuvat rakennuksen itä- ja länsipuolelle. Länsipuolelle sijoittuu lisäksi jätteiden

syväkeräys.
Hulevesiä viivytetään tontilla hulevesipainanteissa sekä viivytysputkistossa ennen johtamista kadun hulevesiverkkoon.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
1) Poiketaan rakennusjärjestyksen 7 §:stä. Osa parvekkeista ja kattoterassista ylittää rakennusalan rajan 1,8 metrillä, joka on enemmän kuin rakennusjärjestyksen sallima 1,2 metriä. Poikkeamaa on perusteltu sillä, että rakennusala on hyvin kapea (kapeampi kuin naapuritonteilla). Rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa parvekkeiden syvyys olisi vain 1,5 m ja 2,1 m syvä parveke mahdollistaa laadukkaan asuntokohtaisen ulko-oleskelutilan ja parantaa asumisviihtyvyyttä.

2) Rakennuksen osana oleva pyörävarasto ja sen päällä oleva kattoterassi ylittävät rakennusalan rajan. Poikkeamaa on perusteltu sillä, että asemakaava sallii erillisen pyörävaraston sijoittamisen rakennusalan rajoista riippumatta, eli käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen. Ratkaisu säästää tilaa kapealla tontilla ja parantaa sen toiminnallista ja tilallista laatua sekä mahdollistaa tavanomaisesta asuntotuotannosta poikkeavien terassillisten asuntojen rakentamisen. Terassi elävöittää myös julkisivua ja liittää rakennuksen luontevammin ympäristöön.

3) Osa leikkialueesta, jätepisteestä ja liikuntaesteisille soveltuvasta pysäköintiruudusta sijoittuu tontin länsireunassa asemakaavaan merkitylle istutettavalle alueen osalle. Poikkeamaa on perusteltu toimintojen paremmalla sijoittelulla kapealle tontille. Istutettavalla alueen osalla käytetään vettä läpäiseviä päällysteitä ja toimintojen syrjäyttämä istutettava alue tehdään vastaavan kokoisena tontin pohjoisosaan.

Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut hankkeesta mahdollistavan lausunnon. Esitettyjä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS
Rakennusten kokonaisala on yhteensä 3802 m2, josta varsinaista rakennusoikeutta 2850 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 570,5 kem2, RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 311,5 kem2 ja ullakkoa 70 m2. Yhteistilojen osuus lisärakennusoikeudesta on 250 km2 ja polkupyörävaraston 49 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 34 ap. Autopaikkoja on osoitettu tontille 51348-1 jo rakennettuun pysäköintilaitokseen 34 kpl, joista yksi on le-ap. Lisäksi yksi le-autopaikka sijoittuu omalle tontille ja se varustetaan sähköauton latauspistevalmiudella.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2 lukittuun, katettuun tilaan, tälle hankkeelle yhteensä 95 pp. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää

polkupyöräpysäköintipaikkoja. Pyöräpaikkoja toteutetaan 96 pp asuinrakennuksen yhteyteen sijoittuvaan pyörävarastoon. Lisäksi sisäänkäynnin läheisyyteen on osoitettu pp-paikkoja.

Asuinrakennukseen toteutetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suojatilaa on 61,5 m2 ja suojapaikkoja 82 henkilölle. Suojan normaaliajan käyttö on irtaimistovälinevarasto. Suojan vesipiste sijaitsee väestönsuojan ulkopuolella pesulassa ja huomioidaan varavesisäiliöiden mitoituksessa.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeen esteettömyysratkaisut on käyty läpi esteettömyysasiantuntijan kanssa.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle ja se on pelastuslaitoksen leimaama.
Sivukäytävän pituus porrashuoneessa ylittää TopTen tulkintakortissa 117 B 28 C sallitun 12 m pituuden. Ylitystä kompensoidaan asentamalla huoneistojen oviin suljinlaitteistot.

Alueen maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys, jonka mukaan tontilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehty ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle, joka on hyväksynyt ilmoituksen (päätös LVV-U/121014/2026) sekä edellyttänyt vielä lisätutkimusten tekemistä sekä ohjeistanut tarkemmin mm. maa-ainesten käsittelyä ja varastointia, kaivantoihin kertyvän vedenkäsittelyä sekä loppuraportointia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että jatkosuunnittelussa pyritään yhtenäiseen räystäsratkaisuun koko rakennuksen osalta, harkitaan parvekkeiden kaidelasin himmennystä näkösuojaksi sekä varmistetaan asuntojen kalustettavuus. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaan siten, että räystäslinja on yhtenäistetty parvekkeiden osalta, parvekekaiteissa huomioidaan kaidelasin näkösuojaus toisen kerroksen osalla ja on esitetty kalustetut asuntopohjat.

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

MUUT LAUSUNNOT
Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto. Kaupunkisuunnittelukeskus on pitänyt poikkeamia asemakaavasta mahdollisina ja hyväksyttävinä. Lausunnossa mm. todetaan, että parvekkeiden rakennusalan ylitys on perusteltu eikä estä muun kaavan toteutusta, pyörävaraston sijoittuminen rakennukseen kiinni on toimiva ratkaisu, pyörävaraston päälle sijoittuva kattoterassi tehostaa tontin tilankäyttöä ja että rakennusmassa ja käyttö muodostuu kokonaisuuden kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi ja tehokkaaksi.

Istutettavan alueen osalle sijoittuvien toimintojen sijoittelu on suunnittelu siten, että tontille jää riittävästi istutettavaa aluetta ja piha voidaan toteuttaa turvallisena ja toimivana. Lisäksi on kiinnitetty huomiota huoltoliikenteen tutkimiseen siten, että se voidaan järjestää toimivasti ja turvallisesti ja yhteensovittaa tontin ja kadun muun liikenteen kanssa, että tonttiliittymän sijainnin osalta on hyvä varmistaa kaupunkitekniikan keskuksen kanta ja pelastusliikenteen toiminnallisuus tarvittaessa sopia pelastuslaitoksen kanssa.

Kaupunkitekniikan keskuksen ennakkolausunnon mukaan tontin liittyminen voidaan järjestää Anna Sahlstenin katuun rakennuksen länsipuolella. Luvan liitteenä on esitetty katusuunnitelmaan sovitetut ajourakaaviot, ajoliittymään tarvittava luiskatun reunakiveyksen madallus sekä huomioitu katuvalaisimet. Pelastusauton nostopaikka on esitetty pelastuslaitokselle paloteknisessä suunnitelmassa.

Ympäristönsuojelun palvelualueelta saadun lausunnon mukaan kiinteistö on osa aluetta, jota koskien Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt 2.12.2015 päätöksen (UUDELY/4290/2015) pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Hankkeen tulee olla yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Pysäköintilaitokseen sijoittuvista autopaikoista on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS
Hakija on toimittanut selvityksen neljän naapurin kuulemisesta ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta lisäsi kahdelle naapurille. Lisäksi hakijan on toimittanut naapureiden [redacted] ja [redacted] suostumuksen hankkeeseen.
Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Pilaantuneen maaperän puhdistusta koskeva loppuraportti tulee toimittaa luvan liitteeksi ennen aloituskokousta.

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 aloittamisoikeutta ei ole

haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

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

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

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

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet
Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto, p. 0438270873
kaisa.routto@espoo.fi

Käsittely

Päätös
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali
Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-812

4318/10.03.00/2026

§ 137
Rakentamislupa 2026-639, Paavo Bruunin kuja 12

Päätöspäivämäärä 29.10.2026
Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.11.2026

Rakennuspaikka	49-43-2-1 VANTTILA Pinta-ala 25017.0	Paavo Bruunin kuja 12 02780 ESPOO
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4869.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Avain Yhtiöt Oy Lautatarhankatu 8 B 00580 Helsinki	
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2), talousrakennus (3) ja 12 energiakaivoa	
	Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti	
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	18.06.2026 Mahdollistava
	Ympäristönsuojelun palvelualue	25.08.2026 Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	24.03.2026 Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 22 kpl Selvitykset rakennuspaikan hallintaoikeudesta Valtakirja Hankekuvaus	

Naapurien kuuleminen 3 kpl
Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
Selvitys rakennus- ja purkujätteiden käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesi- ja työmaavesisuunnitelmat
Pihasuunnitelma
Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä
Meluselvitys
VSS-piirustus
Ilmastoselvitykset
Viherkerroinlaskelma
Valokuvakooste ympäristöstä
Hakijan vastine ympäristönsuojelun lausuntoon
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Paloturvallisuussuunnitelma
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennesuunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Paarinkuljetuskaaviot
Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta
Julkisivun iv-laitteiden simuloinnit
Rakennustuoteluettelo 2 kpl
Väyläviraston lausunto
Ennakkoneuvottelumuistiot

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen sekä 12 energiakaivon poraamiseen. Asuinkerrostalot ovat seitsemän- ja kahdeksankerroksisia.

Lupa kohdistuu tulevalle tontille 49-43-122-4, joka muodostuu nykyisistä määräaloista 49-43-2-1-M504 ja 49-436-3-55-M502.

ASEMAKAAVA
Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusalaa enintään kahdeksan- ja seitsemänkerroksisille asuinrakennuksille sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa, sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Rakentamisessa käytettävien materiaalien, värien ja julkisivukäsittelyiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja

rakentuvan ympäristön kanssa ja niillä tulee myös tuoda esille alueen paikallista historiaa ja maisemaa. Kaduille, aukioille tai puistoihin avautuvien julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääosin muurattua tiiltä, rapattuja tai puuta. Julkisivut tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin tai sommittelun suhteen. Kattojen tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa. AK-1-korttelialueille voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin.

Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun ja ilmanlaatuun, runkomelun huomioimiseen, piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, viherkertoimen laskemiseen, pilaantuneiden maiden huomioimiseen ja radan lähelle rakentamiseen liittyen.

Alueen suunnittelua ohjaa lisäksi Lasiruukin korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE
Uudelle Lasihytin asemakaava-alueelle, junaradan, Kauklahdenväylän ja Espoonjoen väliin sijoittuvalle tontille rakennetaan kaksi 7-8-kerroksista asuinkerrostaloa. Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti pistetalon omaisia vaihtelevin kattomuodoin ja sisäänvedetyin parvekkein. Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin muurattua tiiltä ja sisäänvedettyjen parvekkeiden kohdilta parvekerakenteiden takana maalattua betonia. Asuinrakennuksissa on harja-aumakatto. Talo A:n julkisivu on ruskeaa tiiltä ja katto harmaata peltiä. Talo B:n julkisivu on vaaleaa tiiltä ja katto vihreää peltiä. Piha-aluetta suojataan ja rajataan talousrakennuksin. Yksikerroksisissa osissa on viherkatot. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai terassi. Asuntoja rakennetaan yhteensä 80 ja niiden keskipinta-ala on 51 m2. Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS
Korttelin neljälle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus on 9 800 kem2, mistä hakemuksen tontin 49-43-122-4 rakennusoikeus on tonttijaossa määritetyn mukaan 4 869 kem2. Lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat.

Hankkeen kokonaisala ja kerrosala on 6 343 kem2. Kerrosalasta 4 869 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 943 kem2 on asemakaavan sallimien varasto- ja yhteistilojen sekä porrashuoneen 20 m2 ylittävää osuutta ja 531 kem2 on RakL 9 § 2 momentin sallimaa ylitystä.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Hankkeessa ei ole haettu vähäisiä poikkeuksia.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Kaavan mukainen autopaikkavaatimus hankkeelta on yhteensä 41 autopaikkaa, joista 23 on A-taloa varten ja 18 B-taloa varten. B-talon autopaikkamäärässä on huomioitu kaavan mahdollistama vuokra-asuntotuotannon 20 %:n vähennys. Autopaikoista 39 on osoitettu viereiselle tontille [redacted] rakennettavasta pysäköintilaitoksesta ja kaksi rakennusjärjestyksen vaatimaa liikuntaesteisille suunniteltua autopaikkaa tontilta asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyydestä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / vähintään 2 huoneen asunnot ja 1,5 pp / 1 huoneen asunnot. Hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 163 polkupyöräpaikkaa, joista 84 on A-taloa varten ja 79 B-taloa varten. Kaikki pyöräpaikat on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

B-talon ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan yksi S1-luokan väestönsuoja yhteensä 143 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asunnoista on järjestetty varatiet parvekeluukuilla viereiselle tai alapuoliselle parvekkeelle. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen. Paloturvallisuussuunnitelmaan on saatu pelastuslaitoksen kuittaus.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin, parvekeoviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle. Meluselvityksen mukaan, kun korttelialueen kaikki neljä asuinrakennusta talousrakennuksineen ovat rakentuneet, suunnitellut rakennusmassat muodostavat melulta suojaisaa leikki- ja oleskelualuetta siten, että melua koskeva kaavavaatimus täyttyy. Mikäli viereisen tontin [redacted] talojen sekä niitä palvelevien apurakennusten muodostamat melulta suojaavat rakennusmassat eivät ole vielä olemassa, voidaan käyttöönottoa varten leikki- ja oleskelualueiden suojaksi toteuttaa väliaikaista meluntorjuntaa.

Tontti sijoittuu runkomeluhaitan riskialueelle ja alueen raideliikenteen maaperään aiheuttama runkomelu tulee huomioida alueen rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Pohjatutkimuksen ja perustamistapasuosituksen mukaan raideliikenteen aiheuttaman tärinän osalta hankkeessa noudatetaan kohteelle laadittua Tärinän ja runkomelun huomioiminen rakennusten suunnittelussa -selvitystä, minkä

perusteella talon 1 (talo A) kohdalla tarvitaan erillinen runkomeluvaimennus.

Asemakaavan mukaan tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Hankkeesta on laadittu erillinen ilmanlaadun asiantuntija-arvio, minkä perusteella ilmanlaadulle asetetut ohje- ja raja-arvot typpidioksidille, pienhiukkasille ja hengitettäville hiukkasille alittuvat kerrostalojen Kauklahdenväylää lähinnä olevissa osissa ja rakennusalueella. Asuinkerrostalojen ja niiden raittiinilmansisäänottojen sijoittaminen suunniteltuun kohtaan 40 m etäisyydelle Kauklahdenväylästä on ilmanlaadun kannalta mahdollista.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu yhtenäinen suunnitelma viereisten tonttien [redacted] ja [redacted] kanssa ja suunnitelmassa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Alueen hulevedet johdetaan pintakallistuksin pihan painanteisiin ja sadevesikaivoihin, joista imeytymättömät hulevedet sekä kattovedet johdetaan tontin etelälaidalle rakennettavaan isoon hulevesipainanteeseen, joka toimii biosuodatusrakenteena. Huleveden ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin.

Hankkeesta on laadittu asemakaavan vaatimuksen mukainen laskelma tontin vihertehokkuudesta. Tontin viherkerroin on laskelman mukaan 1,05, mikä täyttää asemakaavan tavoiteluvun 0,9.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhdessä viereisen tontin pysäköintilaitoksen kanssa. Hanketta puollettiin ainoastaan pysäköintilaitokseen kohdistuvin ehdoin.

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

MUUT LAUSUNNOT
Asemakaavan mukaan radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai haittaa radan stabiliteetille eikä muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Rakenteet tulee suunnitella huomioiden radasta aiheutuvat vaakakuormat. Hakija on saanut Väylävirastolta asemakaavan vaatiman hyväksynnän hankkeen geoteknisiin suunnitelmiin.

Espoon ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Ehdot liittyvät työmaavesien ja hulevesien käsittelyyn sekä pilaantuneen maaperän kunnostamiseen. Hakijan antaman vastineen mukaan ehdot työmaavesien ja hulevesien osalta on huomioitu työmaavesisuunnitelmassa, maarakennustyöohjeessa ja hulevesisuunnitelmassa. Asuinkerrostalot rakennetaan alueelle, jossa tehdään pilaantuneen maaperän kunnostusta Lupa- ja valvontaviraston (LVV) antamalla päätöksellä. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon em. päätös

sekä kunnostuksen päätyttyä LVV:n antama lausunto kunnostuksen loppuraportin tarkastamisesta. Jos LVV toteaa maaperän olevan pilaantumatonta, eikä vaadi jatkotoimenpiteitä, tulee hankkeessa noudattaa Espoon ympäristönsuojelun lausunnossa antamia ohjeita.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Hakemuksen tontin 43-122-4 ja viereisten tonttien [redacted] ja [redacted] välille on laadittu rasite- ja yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksissa on sovittu mm. piha-alueiden ja kulkuteiden, autopaikkojen, jätetilojen ja väestönsuojan käyttöön liittyvistä järjestelyistä sekä perustusten ja rakenteiden, sekä mm. johtojen, putkien, maalämpökaivojen, hulevesien viivytysrakenteiden ja vastaavien sijoittamisesta.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN
Hankkeesta on tiedotettu naapureille hakijan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:
paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:
Hanke sijaitsee herkän vesikohteen (Espoonjoki) alueella. Työmaavesien laatua tulee tarkkailla Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaisesti. Kiintoaineeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota taimenen kutuaikana 1.9.–30.11.

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.

Hankkeen tulee hakea HSY:n liitoskohtalausunto ja tontti tulee liittää hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hanke sijoittuu maakaasuputken varoalueelle. Varoalueella työskentely edellyttää yhteydenottoa johdonomistajaan ennen töihin ryhtymistä.

Maanrakennustöiden kaivu-, täyttö- ja paalutustöiden ajankohta tulee tiedottaa rataisännöitsijälle Väyläviraston ohjeistuksen mukaisesti.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Lupa- ja valvontaviraston (LVV) päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta sekä pima-kunnostuksen päätyttyä LVV:n antama lausunto kunnostuksen loppuraportin tarkastamisesta. Jos LVV toteaa maaperän olevan pilaantumatonta, eikä vaadi jatkotoimenpiteitä, tulee noudattaa Espoon ympäristönsuojelun hankkeeseen antaman lausunnon ohjeita.

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 käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Radan läheisyydellä työskenneltäessä tulee noudattaa Väyläviraston ohjetta ”Radanpidon turvallisuusohje” 32/2025 V2

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia muuraus- ja maalausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaali- ja värivaihtoehdot, 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. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon 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.

Rakennuspaikkana oleva tontti 49-43-122-4 tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasite-/yhteisjärjestelysopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa toimivaltaiselta viranomaiselta rasitteen perustamista ja/tai yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen rakennusten 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.

Huomioidaan esteettömyyden toteutuminen rakennusvaiheessa

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 29 §, 42 §, 44 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, p. 0438270872
piia.vihonen@espoo.fi

Käsittely

Mari Rummukainen teki Olli Lehtosen kannattamana seuraavan lisäysesityksen:
”Lisätään päätösesityksen loppuun seuraava lisäys: Huomioidaan esteettömyyden toteutuminen rakennusvaiheessa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Rummukaisen lisäysesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut, totesi

puheenjohtaja lautakunnan hyväksyneen yksimielisesti Rummukaisen lisäysesityksen.

Kokouksessa päätetty lisäys on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä: ”Huomioidaan esteettömyyden toteutuminen rakennusvaiheessa”.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto_YRLTK_049-2026-639

4322/10.03.00/2026

§ 138
Rakentamislupa 2026-708, Ahertajantie 8

Päätöspäivämäärä 29.10.2026
Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.11.2026

Rakennuspaikka	49-12-137-1	Ahertajantie 8
	TAPIOLA	02100 ESPOO
	Pinta-ala 4034.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	KT Toimistorakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	4440.0 k-m^2
Hakija	Tapiolan Teollisuustalo Oy c/o Tapiolan Lämpö konserni Mäntyviita 2 02110 ESPOO	
Toimenpide	Asuinkerrostalon ja autohallin rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen	
	Pääsuunnittelija: [redacted] Arkkitehti FISE ARK 1889	
	Vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	02.07.2026	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	03.07.2026	Ei arvoa
Naapurien kuuleminen, 3kpl	02.09.2026	Ei arvoa
. Kaupunginmuseo	29.07.2026	Mahdollistava

	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus lausunto	31.08.2026	Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan keskuksen	15.09.2026	Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	18.08.2026	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 13kpl
Asemapiirustus-DWG
Valtakirja
Lainhuutotodistus
Kaupparekisteriote
Kiinteistörekisteriote
Rava3Pro
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Kortteli- ja katujulkisivut
Ulkovärityssuunnitelma
Tonttileikkauspiirustukset
VSS -piirustukset
Ennakkoneuvottelun muistio
Valokuvakooste ympäristöstä
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja & Kaupunkikuva-aineisto
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Hankekuvaus
Perustamistapalausunto
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pelastuslaitoksen ennakkoneuvottelumuistio, leimattu
Pelastuslaitoksen leimaama paloselvitys rakentamislupaan
Pelastuslaitoksen leimaamat palokaaviot rakentamislupaan
LVI -suunnittelun perusteet
Esteetön rakennus
Esteettömyysselvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys
Energiaselvitys ja -todistus, asuinrakennus
Energiaselvitys ja -todistus, parkkilaitos
Maalämpökaivojen etäisyydet
Rakennustuoteluettelo asuinrakennus
Hulevesisuunnitelma

Viherkerroinlaskelma
Ilmastoselvitys, 2kpl
Viherhuoneselvitys
Hallinnanjakosopimus
Karttapiirros rasitealueesta
Rasitesopimus Teollisuustalo
HSY Liitoskohtalausunto, alue A
HSY Liitoskohtalausunto, alue B
Johtokartta
Verkkokartta
Porausvesien käsittely
Pima tutkimusraportti
RAPU-selvitys
Espoon Kaupungin Museon lausunto
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Turvallisuusselvitys
Palotekninen suunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma
Selvitys sprinklerijärjestelmästä
Selvitys vesilähteen riittävyydestä
Suunnittelija-arviointi liikuntaesteettömyydestä
Naapurien kuuleminen, x kpl (JOS hakija kuullut)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinrakennuksen ja pihakannen alle sijoittuvan yksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiseen.

ASEMAKAAVA
Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala enintään 6-kerroksisille asuinrakennuksille ja 2-tasoiselle kansipihan- tai maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää vaaleita kestäviä ja korkealaatuisia materiaaleja. Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävä ja haihduttava viherkatto. Uudisrakentamisen tulee luontua Tapiolan kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Uudisrakennusten huoneistojen tulee olla pääosin läpitalon huoneistoja. Asemakaava sallii viherhuoneet lisäkerrosalana. Tontilla oleva pienteollisuusrakennus on suojeltu sr-määräyksellä.

Kaavan mukaan ennen rakentamista on selvitettävä maaperän pilaantuminen. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Lisäksi asemakaavassa on hulevesien hallintaa sekä maanalaisia johtoja koskevia määräyksiä.

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma. Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Uuden tontin 12-137-2 tonttijaon muutos on vireillä. Hakija on esittänyt hakemuksen liitteenä luovutuskirjan Espoon kaupungin kanssa sekä määräalan kauppakirjan viereisen kiinteistön 1:1060 kanssa.

RAKENNUSHANKE
Asuinrakennus on 6-kerroksinen. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu yhteis-, varasto- ja väestönsuojatiloja sekä autohalli. Asunnot sijoittuvat kerroksiin 2□6. Rakennuksessa on 38 asuntoa ja kaksi porrashuonetta. 30:ssä asunnossa on viherhuone. Asuntojen parvekkeet lasitetaan. Julkisivut ovat pääosin uritettua valkoista betonia, jota täydennetään keraamisella laatalla ja beigen värisillä peltiosilla. Rakennuksessa on viherkatto, jonne sijoitetaan aurinkopaneeleita. Autohalliin johtavan ajorampin julkisivut ovat uritettua valkoista betonia ja vino yläpinta on viherkattoa.

Tontin ajoliittymä toteutetaan nykyiselle sijainnille itäreunaan. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan kansipihalle. Jätteet kerätään tontin sisäänajon yhteyteen. Hulevesiä viivytetään tontilla istutuksissa ja viherkatoilla. Hulevedet johdetaan viivytysrakenteiden kautta hulevesiverkostoon. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS
Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus asuinrakennukselle on 2950 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, asuntojen viherhuoneet, teknisiä tiloja, autonsäilytystiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia aputiloja kerroksiin.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 5648 kem2, josta 2949 kem2 muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 447 kem2 on MRL RakL 9 §:n mukaista rakennusoikeuden ylitystä ja 2252 kem2 asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 0,7 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Asuinrakennuksen itäpääty ylittää rakennusalan rajan. Ylityksen pinta-ala on noin 36,3 m2 eli noin 4,6 prosenttia rakennusalasta. Ylityksestä 15,0 m2 sijoittuu istutettavaksi osoitetulle alueelle. Hakija on perustellut poikkeamista rakennusten välisen etäisyyden lisäämisellä paloturvallisuusmääräyksen mukaiseksi sekä rakennusrungon, asuntojen valoisuuden ja pohjaratkaisujen parantamisella. Lisäksi rakennuksen peittoala 763 m2 on suunnitelmassa pienempi kuin asemakaavassa osoitettu rakennusala 790 m2.

Talosaunan vilvoittelu- ja oleskelualuetta sijoitetaan 19,1 m2 istutettavaksi osoitetulle alueelle. Hakijan mukaan sijainti on tontin käytön kannalta luonteva ja menetetyt istutukset kompensoidaan muualla piha-alueella.

Tontin ajoliittymä säilytetään asemakaavasta poikkeavalla paikalla itäpuoleisen tontin puolella. Hakijan mukaan ratkaisu on liikenteellisesti ja topografisesti asemakaavan mukaista paikkaa parempi ja käytöstä on sovittu rasitesopimuksella. Rasitesopimus on hakemuksen liitteenä.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus asunnoille on 1 ap / 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 27 ap. Toimisto-, toimitiloille, liike- ja kulttuuritiloille vaatimus on 1 ap / 100 kem2 ja opetustiloille 1 ap / 200 kem2. Asemakaavan mukainen vaatimus on yhteensä 78 ap, josta toteutetaan 71 autopaikkaa käyttämällä tavanomaista laadukkaamman polkupyöräpysäköinnin perusteella 5 % vähennystä. Autopaikoista 3 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Asuinrakennuksen autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen pihakannen alle ja niille toteutetaan latauspistevalmius.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on asunnoille 1 pp / 40 kem2, tälle hankkeelle yhteensä 74 pp. Vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 80 % pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun, lukittavissa olevaan säältä suojattuun tilaan. Loput runkolukittavista paikoista saa osoittaa ulkotiloihin. Ulkopaikosta puolet tulee olla katettuja. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan rakennuksen sisälle 91, joista 2 pp on varattu yhteiskäyttöpyörille. Ulkona on runkolukittavia vieraspaikkoja 6 kpl. Kaikki pyöräpaikat sijoitetaan tontille.

Asuinrakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1 -luokan väestönsuoja, joissa on suojapaikkoja yhteensä 109 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS
Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Esteetön yhteys pihatasojen välillä toimii B portaan hissillä. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetty pelastuslaitoksella. Asuinrakennuksessa on kaksi uloskäytävää. Asuntojen varatiet on esitetty parvekeluukkujen kautta. Asuinhuoneistot varustetaan sähköverkkoon kytketyllä palovaroittimilla. Autosuojassa on koneellinen savunpoisto. Hanke on suunniteltu paloturvallisuusmääräysten mukaisesti.

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Selvityksen mukaan näytteissä on todettu haihtuvia orgaanisia yhdisteitä, joiden riskit suunnitellussa asuinkäytössä tulee arvioida tarkennetulla riskinarviolla, sillä haihtuvat yhdisteet voivat kulkeutua maakerroksissa ylöspäin kohti rakennusta ja sisäilmaa. Lupaehdoksi on kirjattu tarkennetun riskiarvion tekeminen ennen rakentamista.

Hakemukselle on toimitettu asemakaavamääräyksen mukainen viherkerroinselvitys. Laskelman mukaan tontin vihertehokkuustavoitteeksi asetettu 0,8 vaatimus täyttyy.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmaa ehdoin. Ehdot koskivat viherhuoneiden muuttamisen estämistä asuinhuoneiksi, rakennusalan rajan ylityksen perustelemista, valomainosten poistamista ja ulkopuolisten vierailijoiden esteetöntä kulkua pihakannen autopaikoilta kumpaankin portaaseen. Hakijan mukaan yhtiöjärjestykseen on kirjattu viherhuoneiden muuttamiskielto asuinhuoneeksi, rakennusalan ylityksen perusteluja on tarkennettu, valomainokset on poistettu ja molempiin sisäänkäynteihin on lisätty ovipuhelimet esteettömän hissiyhteyden varmistamiseksi.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Tontille ajo tapahtuu naapuritontin kautta. Lisäksi kulkuyhteys viereisille LPA ja AH2249 tonteille on muodostettavan tontin 12-137-2 kautta. Luvan liitteeksi on toimitettu rasitesopimus. Lupaehdoksi on kirjattu sopimuksen mukaisen päätöksen tekeminen.

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimus tontin sisäisistä hallinta-alueista, jolla sovitaan mm. perustusten ja muiden rakenteiden sijoittamisesta, maalämpökaivoista, pysäköintilaitosta palvelevista tiloista asuinrakennuksessa, johdoista, putkista ja kaapeleista yms. teknisistä yhteyksistä, jätteiden kokoamispaikasta ja kunnallisteknisistä liittymistä. Lupaehdoksi on kirjattu yhteisjärjestelysopimuksen mukaisen päätöksen tekeminen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

MUUT LAUSUNNOT
Hankeen asemakaavapoikkeamista on pyydetty lausunto kaupunkisuunnittelukeskukselta. Lausunnossa todetaan rakentamisen olevan asemakaavan tavoitteiden ja hengen mukaista. Rakennusalan rajan ylityksestä ja rakennuksen sijoittamisesta istutettavalle alueen osalle ei aiheudu haittaa, kun ylityksellä menetetyt istutukset kompensoidaan muualla piha-alueilla sekä istutusalueeksi merkityn alueen välittömässä läheisyydessä. Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakentamisluvan myöntämistä hankkeelle ehdolla suojata itäpään

asunnot suorilta näkymiltä autopaikkojen korttelialueelta (LPA) kaupunkikuvaan soveltuvalla tavalla, esimerkiksi istutuksin. Suunnitemaan on lisätty suojaavaa kasvillisuutta.

Kaupunginmuseo on lausunnossaan todennut, että kokonaisuus muistuttaa jonkin verran nykyaikaan siirrettyä 1950-luvun arkkitehtuuria, mikä ympäristöön sopeuttamisen näkökulmasta on hyvä ratkaisu. Lausunnon mukaan poikkeamat asemakaavasta ovat vähäiset, ja että niitä on perusteltu riittävästi.

Kaupunkitekniikan keskus on lausunnossa todennut, että tontti on muodostettava, ajoyhteyden käyttö (rasitesopimus) naapurintontin kanssa saatava valmiiksi, tontin rajat ylittävät rakenteet poistettava tai saatava niille sijoituslupa. Lisäksi lausunnossa huomautetaan lähialueiden maanlaisesta infrasta, puista ja maaston muodoista. Hakija on liittänyt hakemukselle rasitesopimukset ja suunnitelmia on muutettu siten, etteivät rakenteet ylitä tontin rajoja. Hakija on esittänyt tontin muodostuksen olevan vireillä ja RakL § 42 b mahdollistaa luvan myöntämisen. Lisäksi hakija on ollut yhteydessä lähellä sijaitsevan kaasujohdon omistajaan asemakaavamääräyksen mukaisesti.

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

Esittelijän päätösehdotus

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:
pohjatutkimussuunnitelma
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
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 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.

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 käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Maaperässä todetuista haihtuvista orgaanista yhdisteitä on tehtävä tarkennettu riskiarvio ennen rakentamista. Tarvittaessa maaperä on kunnostettava.

Rakennushanke on RakL 116 § tarkoittama erittäin vaativa ja se edellyttää erityismenettelyä, jonka kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksessa.

Ennen julkisivuelementtien 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.

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

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

vuoden määräaika.

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

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä rasitteista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Rakennuksen pääpiirroksen mukaiselle mainokselle julkisivussa ei myönnetä lupaa

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

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

Käsittely

Mari Rummukainen teki Martti Paldaniuksen kannattamana seuraavan lisäysesityksen:
” Lisätään päätösesityksen loppuun seuraava lisäys: Asuinrakennuksen ulkoverhoiluun ei sallita lupaa rakennuspiirrustuksen mukaiselle kiinteälle mainonnalle.”

Marianna Malkamäki teki Martti Paldaniuksen kannattamana seuraavan lisäysesityksen:
”Lisätään päätösesityksen loppuun seuraava lisäys: Rakennuksen pääpiirroksen mukaiselle mainokselle julkisivussa ei myönnetä lupaa.”

Puheenjohtaja totesi Rummukaisen ja Malkamäen kannatettujen lisäysesitysten koskevan samaa asiaa, joten asiasta oli äänestettävä ja ensin asetettava nämä lisäysesitykset vastakkain äänestyksessä.

Äänestyksessä äänestettiin Rummukaisen ja Malkamäen lisäysesitysten välillä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Rummukaisen lisäysesitystä äänestivät ”JAA” ja ne, jotka kannattivat Malkamäen lisäysesitystä äänestivät ”EI”.

Äänestyksessä ”JAA” ääniä tuli 4 ja ”EI” ääniä 9. Tarkempi äänestystulos ilmenee liitteenä olevasta äänestystulosraportista. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi Malkamäen lisäysesityksen voittaneen.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko äänestyksessä voittanut Malkamäen lisäysesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut, puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen seuraavalla lisäyksellä: ”Rakennuksen pääpiirroksen mukaiselle mainokselle julkisivussa ei myönnetä lupaa.”

Kokouksessa päätetty lisäys on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin seuraavalla lisäyksellä: ”Rakennuksen pääpiirroksen mukaiselle mainokselle julkisivussa ei myönnetä lupaa.”

Liitteet

Numero	Otsikko
8	Äänestystulosraportti § 138: Rummukaisen lisäysesitys vs. Malkamäen lisäysesitys

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-708

4316/10.03.00/2026

§ 139
Rakentamislupa 2026-841, Gräsantulli 2

Päätöspäivämäärä 29.10.2026
Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.11.2026

Rakennuspaikka

49-22-301-2	Gräsantulli 2
OLARI	02200 ESPOO
Pinta-ala 22455.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	K VI, e=0.88, ty50%, Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	19760.4 k-m^2
Valmiiden rakennusten kerrosala	10517.0 k-m^2

Hakija

ML 120 Dormant Oy
C/O Develo Toimitilat Muuraintie 5A9
33920 PIRKKALA

Toimenpide

Myymälärakennus (1) ja kaksi muuta hallirakennusta (2, 3) katoksineen ja aidattuine piha-alueineen sekä ajoliittymämuutokset

Pääsuunnittelija: [redacted] Arkkitehti SAFA

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta	16.06.2026	Ehdollinen
Espoon seudun ympäristöterveys	04.09.2026	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	07.09.2026	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 3 kpl	22.09.2026	.

	Kaupunkitekniikan keskus	08.10.2026	Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	10.09.2026	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Pääpiirustukset, 17 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Alustava pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut, 3 kpl
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Väestönsuojapiirustus
Rakennuksen tietomalli
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
HSY:n liitoslausunto
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Hankekuvaus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista (perustamistapalausunto)
Maaperän pilaantuneisuusselvitys
Rakennesuunnittelun perusteet
Rakennetyypit
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, 3 kpl
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
Paloturvallisuussuunnitelma
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus -lomake
Akustisen suunnittelun perusteet
Liikennemeluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Energiaselvitys ja -todistus, 10 asiakirjaa
Rakennustuoteluettelo, 3 kpl
Alustava hulevesisuunnitelma
Rapu-selvityksen tosite
RH2-lomake liikehuoneistoista
Uudenmaan Elinvoimakeskuksen naapurinkuulemislausunto
Ympäristöterveyden lausuntoliite

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kolmen hallirakennuksen (A, B ja C) rakentamiseen katoksineen ja aidattuine piha-alueineen. Kolme ollutta ajoliittymää

poistetaan ja rakennetaan kaksi uutta ajoliittymää eri sijainteihin.

Kiinteistöllä olleen toimistorakennuksen purkamiselle on myönnetty erillinen purkamislupa (2026-302), jonka mukaiset purkutyöt ovat käynnissä.

ASEMAKAAVA
Korttelissa on voimassa Rakennuslainaikainen asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1995. Kortteliin saa rakentaa enintään kuusikerroksisia liike- ja toimistorakennuksia. Tontille tehokkuusluvun 0.88 mukaan sallitusta 19760 kem2 rakennusoikeudesta saa 50 % (9880 kem2) käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja varten. Kortteliin saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistönhoidon tai laitoksen toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole annettu.

RAKENNUSHANKE
Hallirakennukset ovat pääosin yksikerroksisia. Hallien pääkäyttötarkoitus vaihtelee: pohjoisessa Kuitinmäen tien puoleinen rakennus A käsittää myymälätilaa (kaksi huoneistoa), teiden risteysalueelle sijoittuva rakennus B käsittää kuntosalin sekä kaksi autohuoltamoa ja Kilonväylän (kehä II) puoleinen rakennus C käsittää kiinteistöhuollon tiloja. Osalla toimijoista toimisto- ja sosiaalitilat sijoitetaan toiseen kerrokseen, joka on huomioitu rakennusten kerrosluvussa. Rakennukseen A toteutetaan tontin yhteinen väestönsuoja ja ko. rakennuksen edustalle rakennetaan katettu kylmä noin 364 m2 laajuinen myyntialue □kesäpiha□. Rakennuksen C pohjoispäätyyn toteutetaan huoltohallia palveleva noin 200 m2 laajuinen kylmä varasto-lastauskatos.

Kortteliin saavutaan Gräsantulli -katualueen puolelta, jonne toteutetaan kaksi uutta ajoliittymää. Kahdella liittymällä vältetään tontin eri toimijoiden liikenteen turhaa risteämistä ja tätä kautta edesautetaan sisäisen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Kiinteistö rajautuu lisäksi muiltakin sivuiltaan liikenneväyliin: pohjoisessa Kuitinmäentiehen ja idässä Kilonväylän (kehä II) sekä Länsiväylän liittymiskaistoihin, ja on melualuetta.

Rakennusten julkisivut ovat pääosin tummanharmaata metallia (PVP-elementtejä) ja osin ruskeaksi kuultokäsiteltyä puupaneelia, joka muodostaa kaikkiin liikenneväylien puoleisiin julkisivuihin aaltomaisen aiheen. Rakennusten väliset enimmillään noin 6 m korkuiset aitarakenteet ovat myös metalli- ja puurakenteisia, rakennusten A ja B välillä aitarakenteeseen toteutetaan myös kevyen liikenteen käyttäjille kulkuaukkoja. Lisäksi tontille toteutetaan sen eteläosassa rajoista sisäänvedettyinä harmaita metallirakenteisia aitoja, rakennuksen C oma piha-alue rajataan lisäksi muusta hallien piha-alueesta noin 2 metrin korkuisella metalliaitarakenteella.

Rakennusten yhteyteen toteutetaan rakennuskohtaiset jätteiden käsittelyjärjestelmät, jotka rakennuksissa A ja C sijoittuvat katoksiin ja rakennuksen B osalla sen eteläpäätyyn lastauspihalle. Hulevesiä (noin

85 m3) viivytetään keskeisesti piha-alueen viivytyssäiliöissä ennen vesien johtamista Gräsantullin hulevesiverkkoon. Maantien (kehä II) ohjaan vesiä ei jatkossa ohjata.

RAKENNUSOIKEUS
Rakennusten kokonaisala sekä samalla kerrosala ja käytetty rakennusoikeus on yhteensä 9361 m2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 10399 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Hanke poikkeaa esteettömyysasetuksesta rakennuksen B osalla: liikehuoneistolle B5 ei rakenneta kerrosten välistä hissiä vaan huomioidaan kevythissivaraus, jota perustellaan sillä, että kaikki toiminnan kannalta olennaiset tilat sijaitsevat esteettömässä kerroksessa. Toisen kerroksen huoneistoala alittaa 200 hum2. Asetuspoikkeama noudattaa topten-tulkintoja (ohje 117 e 01) ja voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on teollisuus- liike- ja toimistotiloille 1 ap / 70 kem2, lupahankkeelle yhteensä 133 ap. Autopaikkoja toteutetaan 238 ap, joista on 6 le-ap (yksi näistä suurikokoisille saattoajoneuvoille) ja 5 perhepaikkaa. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 6 ap ja latauspistevalmius toteutetaan 48 ap:aan.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta, hanke esittää toteutettavaksi 30 runkolukittavaa paikkaa rakennusten edustoille.

Myymälärakennuksen A läntisen myymälän tiloihin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista laskennallista suoja-alaa 93,6 m2 125 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana sosiaalitiloina.

MUUT SELVITYKSET
Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä. Asetusvaatimuksia kohdistuu tässä hankkeessa toimisto- ja liikuntatiloihin. Suunnitteilla olevien rakennusten ulkovaippaan kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat 56-70 dB, suurimmat tasot kohdistuvat rakennusten B ja C Kilonväylän puoleisiin julkisivuihin. Kohteen alueella tieliikennemäärien ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa. Laskennallinen mallinnus on tehty ennustetilanteessa, joka vastaa noin vuotta 2050.

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Tutkituista näytteistä ei havaittu maaperän pilaantumista öljyhiilivedyillä. Lievästi kohonneita raskaiden öljyhiilivetyjen (moottoriöljy) pitoisuuksia havaittiin useassa näytteessä; löydökset ovat tyypillisiä pysäköintialueilla (olevat asfalttialueet puretaan) ja ne eivät aiheuta toimenpiteitä. Kynnysarvon ylitys arseenilla muutamissa näytepisteissä on todennäköisesti luonnollista perua ja tuotu kiinteistölle rakennusaikana. Mikäli mainittujen näytepisteiden alueella tehdään maankaivua, arseenipitoinen täyttömaa

voidaan toimittaa soveltuvalle maankaatopaikalle tai käyttää muualla kiinteistön alueella täyttöihin. Mikäli kiinteistön alueelta löytyy myöhemmässä vaiheessa pilaantuneeksi epäiltävää maata (esim. haisevaa, silmin nähden likaisen oloista tai rakennusjätepitoista maata), tulee maaperän puhtaus varmistaa näytteenotolla ja laboratorioanalyysein.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja sitä on puollettu mm. julkisivujen aaltoilugeometrian ja metallijulkisivujen jatkotutkimista sekä paikoitusalueen puuistutusten määrän lisäämistä koskevin suosituksin. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti, mm. julkisivujen tummia osuuksia on vaalennettu ja puiden määrää on lisätty paikoitusalueen keskiosissa, jonka lisäksi Gräsantullin vastaiselle rajalle on lisätty puurivi.

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

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT
Kaupunkisuunnittelukeskuksen yleiskaavoituksen kannanoton mukaan vähittäiskaupan suuryksikön raja määräytyy voimassa olevan lain mukaan. Yleiskaava on voimassa vain asemakaavaa muuttaessa, ei voimassa olevan asemakaavan alueella rakentamislupaa haettaessa. Myymälärakennuksen A on todettu olevan laissa määritellyn vähittäiskaupan suuryksikkörajojen (enintään 4000 kem2) mukainen. Jatkossa tulee pystyä varmistamaan, ettei kiinteistön alueelle muodostu suuryksikköä ja vähittäiskauppaa tule muihin kiinteistön tiloihin lisää. Päivittäistavarakauppaa kiinteistölle ei saa tulla.

Ympäristöterveyden palvelualue on antanut hankkeelle mahdollistavan lausunnon. Suunnitelmia on lausunnon perusteella täydennetty rakennusten A ja B osalta: rakennukseen A on lisätty henkilökunnan tilojen yhteyteen siivoushuone ja rakennuksen B kuntosaliin on lisätty käsienpesuallas ja siivoushuoneeseen pesutorni.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut hankkeelle ehdollisen lausunnon. Gräsantulli-katu on rakennettu katusuunnitelmien (mm. 7164/010B) mukaisesti, kadunrakennuksen takuuaika päättyy joulukuussa 2026. Tontille nyt esitetty rakentaminen muuttaisi lausunnon mukaan katutilaa merkittävästi. Muutokset vaikuttaisivat oleellisesti ainakin katuvalopylväiden sijaintiin, liikennemerkkeihin ja reunakiviin, saarekkeellisen suojatien siirto saattaisi vaikuttaa myös pysäkin sijaintiin. Ajoliittymien leveys on perusteltava käytettävien ajoneuvoluokkien mukaisesti. Jalankulkuyhteydet tulee sovittaa katutilaan. Näkemäalueet on tarkistettava, istutukset eivät saa aiheuttaa haittaa kadulle. Kiinteistörakenteita ei saa ilman erillistä sijoituslupaa tai kadun rakennussuunnitelman revisiointia tulla kadulle. Lausunnossa on annettu hankkeelle ajoliittymämuutoksiin kaksi vaihtoehtoa. Ensisijainen vaihtoehto 1: Hankkeen on liityttävä nykyiseen katuun, joka on

suunniteltu ja rakennettu valmiiksi. Hankkeen tulee muuttaa suunnitelmansa siten, että ne vastaavat nykyistä katusuunnitelmaa. Toissijainen vaihtoehto 2: Hanke suunnittelee ja rakentaa uudet katujärjestelyt omalla kustannuksellaan. Hankkeen tulee valita suunnittelijaksi Espoon kaupungin yleisten alueiden suunnitteluohjeet hallitseva konsultti, joka suunnittelee kohteen. Kaupunkitekniikan keskus voi kommentoida suunnitelmia. Kadunrakennussuunnitelmien muutokset (revisio) on hyväksytettävä kaupunkitekniikankeskuksen suunnittelussa. Lausuntoon on liitetty linkki ajoliittymien rakentamistapaohjeeseen. Hanke on lausunnon antamisen jälkeen ilmoittanut toteuttavansa uudet katujärjestelyt omalla kustannuksellaan kaupunkitekniikan keskuksen lausunto huomioiden. On todettu lisäksi mm., että tontin sisäinen kevyen liikenteen reitti yhdistyy suojatiehen, kadun suojatietä ei ole tarpeen siirtää.

A-rakennuksen palotekninen pääkäyttötarkoitus on kokoontumis- ja liiketilat. B- ja C-rakennusten pääkäyttötarkoitus on tuotanto- ja varastotilat, ne kuuluvat palovaarallisuusluokkaan 1. Luvan liitteeksi toimitetun paloturvallisuussuunnitelman mukaan rakennuksen C 2. kerroksen toimistotilojen henkilömäärä tulee rajoittaa 50 henkilöön, tilat tulee merkitä asiaan liittyen näkyvällä kyltillä. Em. tilojen enimmäishenkilömäärä 50 henkilöä vahvistetaan tämän luvan yhteydessä, asiasta on kirjattu myös lupamääräys.

Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle, joka on kommentoinut suunnitelmia.

Tontilla on huomioitava jo purkamisluvassa mainitut tontin pohjoisreunalla Kuitinmäentien varrella kasvavat kookkaat koivut sekä Suomen itsenäisyyden juhlavuonna 1987 istutettu kuusi ja puun alla asiasta kertova muistolaatta. Ympäristönsuojelun aiemmin purkamisluvalle antaman lausunnon mukaan uusien rakennusten rakennusalan sijoittamisen suunnittelussa tulee huomioida, että osa kookkaiden koivujen juurista on istutettavan alueen osan ulkopuolella. Mikäli koivut halutaan pitää hengissä, tulee niille jättää riittävän laaja suojavyöhyke, jossa puiden juuristoa ei katkota. Ympäristönsuojelu on suositellut, että mahdollisimman monta kookkaista koivuista säilytettäisiin, myös niitä, jotka kasvavat asemakaavan istutettavan alueen osan ulkopuolella. Suuret koivut tekevät katualueesta jalankulkijoille miellyttävämmän tuomalla helteillä varjoisuutta ja muina vuodenaikoina rikkomalla voimakkaita tuulia.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista Uudenmaan Elinvoimakeskuksen liikenneosasto on naapurina lausunut maantien osalta mm., että rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa liikenteelle ja mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella vähäisessäkään määrin, tulee hakea työlupaa Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta. Mahdollisista kiinteistölle tai rakennuksen julkisivuun tulevista maantielle näkyvistä mainoksista tulee pyytää lausunto Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta. Uudenmaan

elinvoimakeskuksen liikenneosasto suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan tai hulevesijärjestelmään. Lisäksi lausunnossa on edellytetty, että maantien puoleinen aita tulee sijoittaa ko. kiinteistön rajojen sisäpuolelle vähintään 1 metrin etäisyydelle tiealueen rajasta siten, että sen rakentaminen ja kunnossapito voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan ko. kiinteistön puolelta. Uudenmaan Elinvoimakeskus voi myöhemmin antaa uusia määräyksiä aidan rakennemittoihin, mikäli katsoo sen liikenneturvallisuuden kannalta tarpeelliseksi. Lausunnon on edellytetty olevan käsillä, kun asiasta päättävä viranomainen harkitsee Rakentamislain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle.

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

Esittelijän päätösehdotus

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 aloittamisoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma, työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Mikäli hanke edellyttää työskentelyä maantien (kehä II) tiealueella vähäisessäkään määrin, tulee hakea työlupaa Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä Laadunvarmistusselvitys rakenteista.

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.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Karttajärjestelmän perusteella hanke sijaitsee osittain sulfidisavialueella.

Mikäli kiinteistön alueelta löytyy rakentamisen aikana pilaantuneeksi epäiltävää maata (esim. haisevaa, silmin nähden likaisen oloista tai rakennusjätepitoista maata), tulee maaperän puhtaus varmistaa näytteenotolla ja laboratorioanalyysein.

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.

Kadunrakennussuunnitelmien muutokset on hyväksytettävä kaupunkitekniikan keskuksen suunnittelussa hyvissä ajoin ennen kuin uudet ajoliittymät otetaan käyttöön. Hyväksynnästä on toimitettava luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) liiteasiakirja.

Hankkeen tulee rakentamisen aikana varmistaa, ettei kiinteistön alueelle muodostu suuryksikköä ja vähittäiskauppaa tule muihin kiinteistön tiloihin lisää. Päivittäistavarakauppaa kiinteistölle ei saa tulla. Myymäläpinta-ala ei saa yhteenlaskettuna ylittää kiinteistöllä 4000 kem2.

Vähintään 2 m2 suuruisten valaistujen mainoslaitteiden yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa. Kiinteistölle tai rakennuksen julkisivuun tulevista maantielle (kehä II) näkyvistä mainoksista tulee pyytää lausunto Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta.

Työmaalla on esitettävä vaihtoehtoisia julkisivumateriaalien värimalleja 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.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden 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.

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.

Rakennuksen C 2. kerroksessa (huoneisto C6) saa yhtä aikaa oleskella enintään 50 henkilöä ja tiloihin tulee sijoittaa enimmäishenkilömäärästä kertova kyltti.

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, 41, 42, 44, 48, 59 ja 63

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

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-841
Gräsantulli 2 - Liikenneosaston lausunto

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 129, § 130, § 131, § 132

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 133

Valitusosoitus

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Päätöksestä saa valittaa se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeutta, velvollisuutta tai etua asia saattaa koskea. Valitusoikeus on myös asianomaisella kunnalla ja toiminta-alueellaan sellaisella rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun edistäminen. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valituksen tekeminen ja valitusaika

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaantipäivää ei lueta määräaikaan.

Asianosaisen katsotaan saaneen kirjeitse lähetetystä päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on vahvistettu vastaanotetuksi. Jos asiakirjaa ei ole vahvistettu vastaanotetuksi seitsemän päivän kuluessa sähköisen viestin lähettämisestä, tiedoksiannossa noudatetaan, mitä siitä muualla laissa säädetään. Asianosaisen katsotaan saaneen paperimuodossa olevasta päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Jos kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan tiedoksi saaduksi, kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä. Jos käytetään yleistiedoksiantoa, katsotaan tiedoksisaannin tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:
- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- vaatimusten perustelut;
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä postiosoite ja muut yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä ilmoittaa. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä
- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusviranomainen

Valitus hallinto-oikeudelle tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet.

Valituksen voi toimittaa myös Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Käyntiosoite:	Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Postiosoite:	Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin:	Asiakaspalvelu/kirjaamo +358 295642069
Aukioloaika:	ma - pe klo 8.00 - 16.15

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 134

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 135

Valitusosoitus (tavallinen tiedoksianto t. todisteellinen tiedoksianto)

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Asianosaisen katsotaan saaneen kirjeitse lähetetystä päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Käytettäessä todisteellista sähköistä tiedoksiantoa päätös katsotaan annetun tiedoksi, kun asiakirja on vahvistettu vastaanotetuksi. Jos asiakirjaa ei ole vahvistettu vastaanotetuksi seitsemän päivän kuluessa sähköisen viestin lähettämisestä, tiedoksiannossa noudatetaan, mitä siitä muualla laissa säädetään. Asianosaisen katsotaan saaneen paperimuodossa olevasta päätöksestä tiedon sinä päivänä, jona päätös on luovutettu asianosaiselle tai hänen lailliselle edustajalleen. Postitse saantitodistusta vastaan lähetetystä asiakirjasta katsotaan asianosaisen saaneen tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana.

Jos kysymyksessä on sijaistiedoksianto, päätös katsotaan saadun tiedoksi kolmantena päivänä sijaistiedoksiantoa koskevan tiedoksiantotodistuksen osoittamasta päivästä. Jos käytetään yleistiedoksiantoa, katsotaan tiedoksisaannin tapahtuneen seitsemäntenä päivänä ilmoituksen julkaisemisesta kunnan verkkosivuilla.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valitus hallinto-oikeudelle tehdään ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet .

Valituksen voi toimittaa myös Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo +358 295642069
Virastoaika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:
1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3) vaatimusten perustelut;
4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä postiosoite ja muut yhteystiedot. Myös kotikunta on hyvä ilmoittaa. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:
1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 136, § 137, § 138, § 139

Valitusosoitus rakentamislupapäätöksestä

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

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

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

Valitusoikeus rakentamisluvasta

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

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

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

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

Valitusoikeus rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;

3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
5) kunnalla;
6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

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

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti ja ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelua käyttäen. Myös muu sähköinen taikka paperinen valituskirjelmä täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

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

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus sekä postiosoite ja muut yhteystiedot.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valituksen tekijän puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava.

Valitukseen on liitettävä:
- päätös, johon haetaan muutosta valituksella, alkuperäisenä tai jäljennöksenä;
- asiakirjat, joihin valituksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

Valitusviranomainen

Valitus hallinto-oikeudelle tehdään valitusajan kuluessa ensisijaisesti hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet .

Valituksen voi toimittaa myös Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon osoitteella:

Osoite:	Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin:	+358 29 56 42069
Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamon aukioloaika:	ma-pe 8.00 - 16.15

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Viranomaiselle toimitetun sähköisen asiakirjan katsotaan saapuneen määräajassa, jos asiakirja saapuu viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana. Paperinen valituskirjelmä on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta