



Alla mainittu asiakirja on allekirjoitettu Espoon sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Allekirjoittajat

Nimi

Torsti Sakari Hokkanen

Henkilön tunniste

00137259

Allekirjoituspäivä

26.05.2025 09:51



Tämä asiakirjapaketti sisältää:

- Etusivun (tämä sivu)
- Alkuperäiset asiakirjat
- Sähköiset allekirjoitukset asiakirjaan integroituna



Tämä tiedosto on digitaalisesti sinetöity.
Sinetöinti takaa tiedostoon sisältyvän asiakirjan alkuperäisyyden.

KAUPUNKISUUNNITTELU-
JOHTAJA

Poikkeamispäätös

Lupatunnus
2025-33

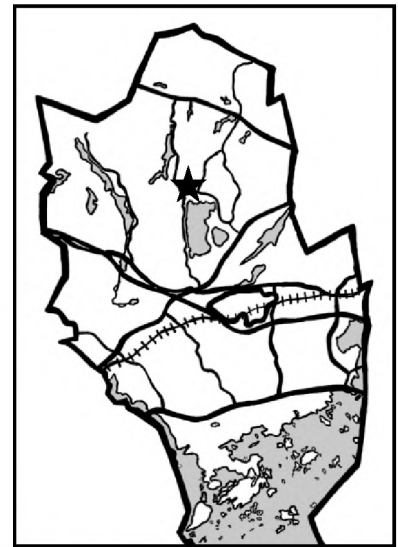
Antopäivä: 30.5.2025

Rakennuspaikka

49-401-1-243
Myllyjärventie 3
02740 ESPOO

RÖYLÄ

Kiinteistö 49-401-1-243 on rekisteröity 19.12.1994 ja on pinta-alaltaan 27 268 m². Kiinteistöllä sijaitsee kuntatietojärjestelmän mukaan 760 k-m²:n suuruinen luostarirakennus ja 33 k-m²:n suuruinen talousrakennus.



Hakija(t) Katolinen kirkko Suomessa

Rakennuskielto tai -rajoitus

Alueidenkäyttölain 42 § (yleiskaavasta poikkeaminen).

Haettu toimenpide

Hankkeessa kehitetään Karmeliitta-luostarin aluetta ja perustetaan alueelle koulutuskeskus. Hankkeessa rakennetaan luostarirakennukseen kerrosalaltaan 800 m²:n laajennus, jossa on 19 majoitushuonetta sekä tarvittavat apu- ja ruokailutilat. Olemassa olevia majoitustiloja saneerataan ja toteutetaan esteettömiksi. Kiinteistön eteläosaan sijoitetaan 40 autopaikan pysäköintialue. Kiinteistölle toteutetaan liittymä Bodomin tieltä, ja vanha Myllyjärventien liittymä palvelisi jatkossa vain huoltoliikennettä.

Päätös

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan rakentamislain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Kiinteistön luostarirakennukseen rakennettavan laajennusosan kerrosala saa olla enintään 800 k-m².
2. Hankkeesta tulee rakentamislupavaiheessa pyytää kaupunginmuseon lausunto. Uudisrakennus tulee arkkitehtuurin keinoin huolellisesti sovittaa olemassa olevaan rakennuskokonaisuuteen ja kiinteistön ympäristöön.
3. Piha-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon ratkaisujen sopivuus arvokkaaseen maisemaan.

4. Puita saa kaataa vain alueelta, jolla se on uudisrakentamisen ja pihajärjestelyjen vuoksi välttämätöntä. Uusien rakennusten vierelle jäävät, säilytettävät puut tulee tarvittaessa suojata rakennustöiden ajaksi.
5. Hankkeelle tulee rakentamislupavaiheessa tehdä työmaavesien hallintasuunnitelma. Poisjohdettavan työmaaveden osalta tulee noudattaa pääkaupunkiseudun ympäristönsuojeluviranomaisten ja Helsingin seudun vesihuoltopalveluiden (HSY) laatiman pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeen ohjearvoja.
6. Mahdollisten sulfaattimaiden esiintyminen tulee todeta tutkimuksin rakentamislupavaiheessa. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Hapamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta ja ympäristönsuojelun lausunnossa mainittuja toimenpiteitä.
7. Hankkeelle on laadittava rakentamislupavaiheessa asiantuntevan tahon toimesta pohjaveden hallinta- ja suojelusuunnitelma. Maaperän kuivatustasoa sekä pohjaveden pinnankorkeutta ei tule laskea. Hankkeesta ei saa aiheutua pohjaveden antoisuuden vähentymistä tai haitallista purkautumista.
8. Rakentamislupavaiheessa tulee osoittaa, että käyttövetä on riittävästi saatavissa.
9. Moottoriajoneuvojen ajoalueet, pysäköintialueet, huoltopiha ja jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivoon tai vastaavaan rakenteeseen ja mahdollisuuksien mukaan pois päin pohjavesialueelta ja vedenottamon suunnasta.
10. Eteläisen tieliittymän käyttötarkoituksen muutokselle tulee hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskukselta ennen tieliittymän käyttöönottoa.
11. Kiinteistön liittymien järjestelyihin ja liikenteen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenneturvallisuuden ja toiminnallisuuden osalta. Rakennustöiden aikaiseen liikennejärjestelyjen turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
12. Kiinteistön liittymäkohdat tulee sijoittaa mahdollisimman kohtisuoraan liityttäessä liikenneverkkoon ja liittymissä tulee järjestää riittävät näkemät. Pysäköintialueelta tulee olla Bodomintielle riittävä jonotustila ja ajoyhteydet tulee järjestää riittävän leveinä, jotta ajoneuvot mahtuvat kohtaamaan ajaessaan pysäköintialueelle. Mikäli Bodomintien suunnasta saavutaan kiinteistölle jalan tai pyörällä, tulee tämä huomioida suunnitelmassa. Ajoyhteyksien tulee olla liittymäkohdissa kaltevuuksiltaan maltillisia (max. 5%).
13. Pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka / 200 k-m².
14. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 kpl alkavaa 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää alkavaa kutakin 50 autopaikkaa kohden.
15. Pysäköintialueen rakenteet eivät saa ulottua maantien suoja-alueelle, eli 20 metriä lähemmäs Bodomintien keskilinjaa.
16. Pysäköintialue tulee maisemoida kasvillisuudella, erityisesti kiinteistöltä itään sijoittuvan peltoaukean ja etelään Bodomintien suuntaan. Maisemointi voi tapahtua esimerkiksi havupuustolla.

17. Ajoneuvot tulee mahtua kääntämään kiinteistöllä siten, että ajo kiinteistölle ja sieltä pois tapahtuu ajoneuvon keula edellä. Mikäli kohteeseen saavutaan linja-autolla, tulee myös tälle varata kääntymistilaa kiinteistön alueelta.
18. Pyöräpysäköintiä tulee rakentaa vähintään 1 pyöräpaikka / 200 k-m². Pyöräpaikkojen tulee olla katettuja ja runkolukittavia.
19. Kiinteistölle tulee varata riittävä lumitila.

Lähtökohtatiedot

Alueella on voimassa Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kiinteistö sijoittuu pääosin kaavassa kyläalueelle (AT). Kiinteistön kaakkoisnurkka ja kapeahko osa etelässä sijoittuu avoimen maiseman elinkeinoalueelle (AME). Kyläaluetta koskevien kaavamääräysten mukaan aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Ilman yksityiskohtaista kaavoitusta alueella sallitaan olemassa olevaan rakennuskantaan ja kylämiljööseen soveltuva rakentaminen. Alueella sallitaan kylää ja sitä ympäröivää asutusta palvelevien ympäristöön soveltuvien työtilojen rakentaminen. Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset.

Hanke sijoittuu yleiskaavassa ma-merkinnällä rajattuun arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kaavamääräyksen mukaan alueita koskevissa toimenpiteissä ja tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon ja turvattava alueen rakennushistorialliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Alueella on voimassa toimenpiderajoitus. Kaavamääräysten mukaan luonnon monimuotoisuuden ja luonnonsuojelun kannalta arvokkaat alueet, Natura 2000 -alueet, suojelualueet ja maakunnalliset ekologiset yhteydet tulee ottaa huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa sekä turvata arvojen säilyminen. Happamien sulfaattimaiden esiintymät tulee tunnistaa ja ottaa huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa.

Hanke sijoittuu yleiskaavassa osoitetulle pohjavesialueelle. Pohjavesialueita koskevien kaavamääräysten mukaan alueen toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua, vähennä pohjaveden antoisuutta tai aiheuta haitallista pohjaveden purkautumista. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi pohjavesialueita tulee suunnittelussa tarkastella kokonaisuuksina sekä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisalueiden sijoitteluun ja läpäisevän maaperän säilyttämiseen. Puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään pohjavesialueilla. Maalämpökaivojen rakentaminen on kiellettyä. Pohjavesialueella yksityiskohtaisemman suunnittelun tulee perustua suunnittelualueella tehtyihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on tullut vireille 7.9.2022. Espoon yleiskaava 2060 on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Yleiskaavassa ennakoidaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 3.6. - 3.9.2024. Yleiskaava 2060 laaditaan kiinteistön alueelle oikeusvaikutuksettomana. Alueella ei ole vireillä asemakaavoitusta.

Kiinteistön 49-401-1-243 pinta-ala on 27 268 m² ja se on rekisteröity 19.12.1994. Kiinteistö on muutoin puustoinen, mutta olevan rakennuksen eteläpuolella on peltoaukea. Kiinteistö kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Bodominjärven ympärillä sijaitsevat kartano- ja kyläympäristöt muodostavat rakennuksineen ja vuosisatoja viljelyksessä olleine peltoineen hyvin säilyneen, Uudenmaan rannikkoseudulle tyypillisen kylä- ja viljelymaiseman. Yhtenäisen ilmeen säilyttänyt ja keskiajalta periytyvä kylä- ja kartanomaisema on pääkaupunkiseudulla harvinaistunutta. Nykyinen tieyhteys kiinteistölle on Myllyjärventieltä, joka on historiallinen tie ja 1700-luvulla ollut tieyhteytenä Kunnarlantielle ja Snettansintielle.

Kiinteistöstä pohjoiseen noin 100 metrin päähän sijoittuu Myllyjärven luonnonsuojelualue. Kiinteistön eteläpuolelle noin 145 metrin päähän sijoittuu linnustollisesti arvokas Gunnarsvikenin rehevä rantametsä ja lahti, jotka ovat paikallisesti arvokkaita luontokohteita. Kiinteistön itäpuolella n. 120–170 metrin päässä sijaitsee Lukbäcken -kaupunkipuro, joka on osa Espoonjoen vesistöaluetta. Puro laskee Bodominjärveen ja puronsuulla on todettu tiukasti suojellun viitasammakon elinalue. Kiinteistöstä pohjoiseen, luoteeseen ja lounaiseen noin 200–250 metrin päähän sijoittuu kuntatietojärjestelmän mukaan tiukasti suojellun liito-oravan alueita. Hakija on teettänyt lupa-asian käsittelyn aikana ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnon perusteella liito-oravaselvityksen. Lisäksi kiinteistö sijoittuu mainitusti yleiskaavassa osoitetulle pohjavesialueelle ja vedenottamon 500 metrin suojavyöhykkeelle. Kiinteistön eteläosaan sijoittuu erittäin todennäköisesti happamia sulfidisavimaita. Todennäköinen happamien sulfidisavimaiden esiintymisalue jatkuu kiinteistön eteläreunasta kiinteistön peltoaukealle saakka.

Kiinteistölle sijoittuu kuntatietojärjestelmän mukaan 760 k-m²:n suuruinen luostarirakennus ja 33 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Rakennus on alun perin valmistunut vuonna 1905. Pihapiirissä on alun perin ollut huvilarakennus ja talousrakennus. 1990-luvulla alkuperäinen rakennus kytkettiin käytävällä uudisrakennukseen. Rakennukselle on lisäksi myönnetty vuonna 2011 muutoslupa (lupatunnus 2011-1177-B) 42 k-m²:n suuruiselle laajennukselle. Hakija täydentää hakemuksessa, että kiinteistöllä oleva rakennus muodostuu 510 k-m²:n suuruisesta kappelista ja majoitustiloista sekä 350 k-m²:n suuruisesta hirsitalosta.

Hakemuksen mukaan Katolinen kirkko haluaa kehittää Karmeliittasisarilta tyhjäksi jäänyttä Karmeliitta-luostarin aluetta. Alueella on tarkoitus pitää koulutuksia, rippikoululeirejä sekä muita tilaisuuksia, jotka sopivat paikan luonteeseen. Nykyinen kappeli ja sen yhteydessä olevat majoitustilat sekä asunto saneerataan esteettömiksi. Rakennus saneerataan energiataloudellisemmaksi. Laajennukseen tulee 19 asuinhuonetta, valmistuskeittiö, ruokailutila sekä saunaosasto. Hanketta perustellaan siten, että se on tärkeä Katoliselle kirkolle Suomessa, jotta rippikoululeirejä sekä muita uskonnollisia leirejä voidaan järjestää Suomessa. Katolisella kirkolla ei ole enää muita leirialueita käytössä, joten hanke on tärkeä tulevaisuuden toiminnan turvaamiseksi.

Hakijan mukaan Bodomintieltä otetaan kiinteistölle toinen liittymä käyttöön ja kiinteistön eteläosaan sijoitetaan pysäköintialue. Alueella on porakaivo sekä harmaiden

vesien imeytysalue, mikä ei hakemuksen mukaan tule enää jatkossa olemaan kestävä ratkaisu. Alue oli hakemuksen alkuperäisen tiedon mukaan tarkoitus liittää kunnallistekniikkaan. Hanke on toimittanut lupahakemuksen käsittelyn aikana tiedon, että kaikki jätevedet johdetaan umpisäiliöön, koska kunnallista vesihuoltoa ei ole lähivuosina saatavilla kiinteistölle ja kiinteistö sijoittuu pohjavesialueelle. Hankkeen LVI-suunnitelman mukaan rakennuksen lämmitys toteutetaan pääosin vesi-ilmalämpöpumpulla. Lämmitysmuotona ei ole maalämpö eikä öljylämmitys. Käyttövesi on LVI-suunnitelman mukaan tarkoitus ottaa kiinteistölle tehtävästä porakaivosta.

Lausunnot

Espoon kaupunginmuseon lausunnon mukaan sekä alkuperäisellä huvilarakennuksella että laajennusosalla on vähintään paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä. Etenkin huvila vaikuttaa ulkopäin olevan korjaamisen tarpeessa. Kaupunginmuseo pitää hyvänä, että kokonaisuus otetaan uudelleen käyttöön ja samalla pitää entisöiden peruskorjata huvila. Asemapiirroksessa esitetyt uudisrakennuksen ja huoltopihan sijainnit vaikuttavat sopivilta: Ne eivät muuta voimakkaasti näkymiä historiallisten Myllyjärventien tai peltojen suunnasta. Nykyisen sisääntulopihan lisäksi rakennusta lähestytään suunnitelman mukaan etelästä, pysäköintikentältä. Huvilan näkyvyys tulee lisääntymään, mikä on hyvä asia, kunhan rinteiden puustoisuus säilytetään. Esitetyn pysäköintialueen maisemoiminen kasvillisuudella, esimerkiksi havupuustolla peltoaukean ja tien suuntaan on tärkeää, maisema-arvojen säilyttämiseksi. Hiekkapintaiset kulkutiet sopivat parhaiten vanhan huvilan pihapiiriin, huomioiden toki esteettömyyden käytännölliset ratkaisut.

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnon mukaan kiinteistön alueelta ei ole ympäristönsuojelun tietojen mukaan olemassa luontoselvitystietoja. Myllyjärven luonnonsuojelualue sijaitsee noin 100 m päässä ja lähin kartoitettu liito-oravaesiintymä on 200 metrin päässä kiinteistöltä pohjoiseen. Kiinteistöllä on runsaasti kookasta puustoa. Ympäristönsuojelu katsoi, että alueella tulee teettää liito-oravaselvitys ennen rakennuslupavaihetta.

Vedet kulkeutuvat suunnitellulta rakentamispaikalta ojaa pitkin kaakkoon Bodomintien varteen, josta ne kulkevat noin 200 m päässä Lukbäckeniin, joka on luokiteltu rakennetun ympäristön kaupunkipuroksi. Lukbäcken puolestaan laskee Bodomjärven Gunarsvikeniin. Matkaa rakentamispaikalta järvelle tulee yhteensä noin 500 m. Laskupuron suulla on todettu luonnonsuojelulain 78 §:n tiukasti suojeltavan viitasammakon esiintymä, ja alue on myös linnustollisesti arvokas. Työmaa-aikaiseen vesienkäsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentäminen ja hävittäminen on kiellettyä, ja laji on erityisesti kutuaikaan keväällä herkkä kiintoainekuormitukselle.

Ympäristönsuojelun lausunnon mukaan rakennusalue sijaitsee parkkipaikan osalta erittäin todennäköisten potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisalueella (luokka 1). Lisäksi kohde sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella

sekä vedenottamon suojavyöhykkeellä. Jos työmaa-alueella todetaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, mutta parkkipaikan tai muiden rakenteiden pohjarakenteet tai maanmuokkaukset eivät ulotu happamoitumiskerrokseen saakka, tulee rakentaessa varmistaa, että happamoitumiskerrosta ei tehdyillä toimenpiteillä kuivateta, muokata tai poisteta. Jos työmaa-alueella todetaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita ja työt ulottuvat happamoitumiskerrokseen asti, tulee seuraavia toimenpiteitä noudattaa:

- Maaperän kuivatustasoa sekä pohjaveden pinnankorkeutta ei tule laskea.
- Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti, vähintään 6 kertaa kuukaudessa.
- Luvan asiakirjoihin tulee toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.
- Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5.
- Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että kohde sijaitsee Kunnarlan 1-luokan pohjavesialueella. Alueella voimassa olevaan yleiskaavaan on kirjattu määräyksiä pohjavesiin liittyen. Näitä kaavamääräyksiä on noudatettava kiinteistön toimintoja suunniteltaessa. Espoon kaupungin ympäristönsuojelu kehottaa hakijaa kiinnittämään erityistä huomiota siihen, että hankkeesta ei saa aiheutua pohjaveden antoisuuden vähentymistä tai haitallista purkautumista. Alueen suunnittelussa on huomioitava ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY toteaa lausunnossaan, ettei alueella ole käytettävissä vesihuoltoa. Kiinteistön eteläpuolella olevat vesihuoltolinjat eivät ole käsitteilyajankohdan mukaan vielä vuosiin käytössä, joten niihin ei voi liittyä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon mukaan kiinteistö sijaitsee Kunnarlan 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen eikä virtauksiin. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta siten, että rakentaminen toteutetaan vähintään kaksi metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Kiinteistön tulee huolehtia riittävästä talousveden saannista tai kiinteistö tulee liittää kunnalliseen vesijohtoverkostoon. Kiinteistö tulee liittää jätevesiviemäriin. Harmaiden vesien imeyttäminen pohjavesialueella ei ole sallittua.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että moottoriajoneuvojen ajoalueet, pysäköintialueet, huoltopiha ja jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiden alueiden hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai vastaavien rakenteiden kautta pois pohjavesialueelta tai vaihtoehtoisesti kunnalliseen hulevesiverkostoon, mikäli alueella on sellainen. Kiinteistön eteläpuolella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsee yksityinen vedenottamo, eikä

puhdistettuja hulevesiä tule johtaa vedenottamon suuntaan. Puhtaat hulevedet, kuten kattovedet, voidaan imeyttää maaperään. Koska kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella, maalämpö ei sovellu kiinteistön lämmitysmuodoksi. Lämmitysratkaisun ei tulisi perustua myöskään öljylämmitykseen. Mahdolliset öljysäiliöt tulisi kiinteistöllä sijoittaa suoja-altaaseen maan päälle joko katoksen alle, tai rakennuksen sisätiloihin. Öljysäiliön suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Hakijalle on varattu mahdollisuus esittää vastine lausuntoihin. Hakija on täydentänyt hakemusta 1.4.2025 lisäämällä liito-oravaselvityksen sekä täydentänyt tiedon, että kaikki jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja puhdas vesi otetaan tehtävästä porakainvosta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja Espoon kaupungin ympäristönsuojelun palvelualueelle on varattu mahdollisuus täydentää lausuntojaan hakijan toimittaman täydennyksen perusteella.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnon täydennyksen mukaan liito-oravaselvityksen perusteella hanke on toteutuskelpoinen, koska kiinteistöllä ei ole selvityksen perusteella nykytilanteessa havaintoja liito-oravista. Puustoa on lausunnon täydennyksen mukaan toivottavaa säilyttää kiinteistöllä mahdollisimman paljon. Mikäli jätevesijärjestelmää halutaan rakentamislupavaiheessa muuttaa suunnitelluista kaikkien jätevesien umpisäiliöstä, on ympäristönsuojelulta pyydettävä lausunto. Pohjavesialueelle voi porata vedenottoon tarkoitetun kaivon ilman Espoon kaupungin ympäristönsuojelun erillistä lupaa tai hyväksyntää. Hankkeen kannattaa selvittää asiantuntijalta kiinteistön soveltuvuus vedenhankintaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ollut täydennettävää lausuntoonsa.

Päätöksen perustelut

Hankkeessa poiketaan alueidenkäyttölain 42 §:n 1 momentista siten, että hankkeen käyttötarkoitus koulutus- ja leirikeskuksena poikkeaa alueen yleiskaavan mukaisesta kyläalueen käyttötarkoituksesta. Hanke edellyttää myönteistä poikkeamispäätöstä ennen rakentamisluvan myöntämistä.

Hankkeelle voidaan myöntää poikkeaminen. Hanke sijoittuu kyläalueelle, joka on taajamien ja kylien vaihtumisyöhykettä ja siten kestää voimakkaampaakin täydentämistä. Täydennysrakentamisesta on huomioitava, että peltoaukeat pidetään avoimina ja täydennetään pientalorakentamista metsän suojiin alueen identiteetin mukaisesti. Laajemmin alueella on jo vastaavia palvelutyyppejä toimintoja (Kaisankoti ja automuseo), mikä tukee hankkeen sijoittumista alueelle.

Olemassa olevan luostarirakennuksen voidaan katsoa sopivan kylämiljööseen ja sen metsän puolelle tehtävä lisärakentaminen ja laajennus, jolla varmistetaan toiminnan jatkuvuus, on soveltuvaa ja kannatettavaa. Poikkeamista puoltaa myös alueelle

leimallisen rakennuksen säilyminen käytössä. Uuden rakennuksen suurin kokonaiskorkeus tulee olemaan maanpinnasta 7,6 metriä, joten rakennus tulee maisemassa jäämään ympärillä olevan puuston katveeseen, eikä siten heikennä yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön (kaavamerkintä ma) mukaisia kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Piha-alueiden kulkuväylät on suositeltavaa toteuttaa kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti pihapiirin maisemaan sopivina, hiekka- tai sorapintaisina, esteettömyysvaatimukset huomioiden.

Alue on pohjavesialuetta ja vedenottamon suojavyöhykettä, mikä tulee ottaa huomioon kaikissa kiinteistöllä tehtävissä toimenpiteissä. Haja-asutusalueen kiinteistöjen jäteveden käsittelyn ja johtamisen on täytettävä ympäristönsuojelulaissa 527/2014, valtioneuvoston talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla antamassa asetuksessa 157/2017 ja Espoon ympäristönsuojelumääräyksissä asetetut vaatimukset. Hankkeen LVI-suunnitelman mukaiset umpisäiliöt täyttävät ympäristönsuojelun palvelualueen mukaan edellä mainittujen säädösten vaatimukset. Kuten suunnitelmassa todetaan, minkään laatuisten jätevesien imeyttäminen ei ole 1-luokan pohjavesialueella mahdollista. Puhtaan veden osalta hankkeen on suositeltavaa selvittää asiantuntijalta kiinteistön soveltuvuus vedenhankintaan. Alueelle vesihuoltoverkoston rakentamisessa voi kestää vielä useampia vuosia, joten kiinteistökohtainen jätevesijärjestelmä ja käyttöveden ottaminen ovat tämän hetkisessä tilanteessa ainoa toteutuskeino.

Pysäköinnin sijoittaminen kiinteistön eteläosaan ja tonttiliittymän muuttaminen Bodomintielle vaikuttaa toimivalta liittymäratkaisulta ottaen huomioon Myllyjärventien kapeus, pysäköinnin sijoittamisen haasteellisuus kiinteistön länsireunalle sekä Bodomintien suhteellisen vähäinen liikennemäärä. Pysäköintialue on soveltuvan kokoinen, mutta sen toteutuksessa on otettava huomioon miljööseen soveltuva maisemointi. Eteläisen tieliittymän suunnasta pysäköintipaikka maisemoituu, kun oleva puusto säilytetään. Itäisen peltoaukean suuntaan pysäköintialue tulee maisemoida esim. havupuustolla. Pysäköintialueen toteutuksessa on otettava huomioon pohjaveden pilaamiskielto. Alue tulee toteuttaa lupaehdon mukaisesti vettä läpäisettömällä pinnalla ja hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivoon ja mahdollisuuksien mukaan pois päin pohjavesialueelta ja vedenottamon suunnasta.

Myllyjärventie on yksityistie ja Bodomintie valtion tie. Bodomintien liikennemäärä oli vuonna 2024 500 ajon./vrk. (KAVL). Ennustetilanteessa 2060 ajoneuvoja Bodomintiellä on yleiskaavaluonnoksen perusteella n. 1500-2500 ajon./vrk. (KAVL). Liikennemäärä siis kasvaa, mutta ei olisi tulevaisuudessakaan kovin korkea. Bodomintie on ajoneuvoliikenteen tavoiteverkon mukainen alueellinen kokoojakatu. Pyöräliikenteen tavoiteverkossa Bodomintielle on osoitettu pyöräilyn aluereitti.

Kohteeseen suunniteltu koulutuskeskus muodostaa todennäköisesti jonkin verran liikennettä, esim. saattoliikenne, päivittäinen huoltoliikenne, henkilökunnan liikenne ym. Viitesuunnitelmassa esitetty pysäköintipaikkamäärä on kuitenkin kohtuullisen

maltillinen, joten liikennetuotos on todennäköisesti myös maltillinen esim. myös mahdollisten tapahtumien ajankohtana. Tarkkaa liikennetuotosarviota kohteeseen on haastavaa muodostaa, mutta jos pysäköintipaikat täyttyisivät ja tyhjenisivät yhden tunnin aikana kertaalleen, tarkoittaisi tämä maksimissaan n. 100 ajoneuvoa huipputuntina.

Viitesuunnitelmassa kohteen huoltoliikenne on osoitettu kulkevaksi Myllyjärventien kautta. Huoltoliikenteen ajon yhteyteen on sijoitettu kolme autopaikkaa ja autosuoja. Bodomintien puoleinen liittymä palvelisi alueen pysäköintiä ja erilliselle pysäköintialueelle on sijoitettu 40 autopaikkaa. Hankkeessa rakennetaan pysäköintipaikkoja vähintään yksi autopaikka / 200k-m². Mikäli paikkoja toteutettaisiin merkittävästi enemmän, tulee liikenteen toiminnallisuudesta laatia erillinen selvitys. Tarvittaessa kiinteistön Bodomintien puoleiseen liittymään tulee suunnitella saareke jäsentämään liittymää. Kiinteistön pelastusliikenteen suunnittelussa tulee hyödyntää Pelastustien suunnittelu ja toteutus -ohjetta (HIKLU-ohje) ja sopia yksityiskohdista tarvittaessa pelastuslaitoksen kanssa.

Kiinteistön melutasot ovat yleispiirteisen meluselvityksen (2022) perusteella aivan Bodomintien vierustaa lukuun ottamatta alle 55 dB. Tulevaisuudessa liikennemäärien kasvaessa myös melutasot nousevat, mutta vaikuttaisivat jäävän esim. viitesuunnitelmassa esitettyjen rakennusten kohdalla vielä alle 55 dB. Mikäli rakennuksia tai oleskelualueita sijoitettaisiin viitesuunnitelmasta poiketen 60 metriä lähemmäs Bodomintietä, tulee rakentamislupavaiheessa arvioida meluselvityksen laatimisen tarve.

Hakijan toimittaman liito-oravaselvityksen mukaan selvitysalueelta ei havaittu merkkejä liito-oravan esiintymisestä, eikä tiedossa ole aiempia havaintoja. Hankealueella ei tulokita selvityksen mukaan olevan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vuonna 2025. Selvitysalueella on kuitenkin liito-oravalle sopivia pesäpaikkoja eli kolopuita, ja lajille soveltuvaa metsää, joten on mahdollista, että laji voi asuttaa sitä myöhemmin. Mahdollisten uusien lupien yhteydessä liito-oravatilanne selvitetään tarvittaessa uudestaan. Laskupuron suulla todetun tiukasti suojellun viitasammakon esiintymän takia työmaa-aikaiseen vesienkäsitteilyyn tulee lupaehdon mukaisesti kiinnittää erityistä huomiota.

Edellä selostetun perusteella ja lupaehtojen mukaisesti toteutettuna poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kun otetaan huomioon vanhan luostarirakennuksen säilyttäminen ja saneeraus, laajennusosan sovittaminen arvokkaaseen kokonaisuuteen puuston lomaan, lupaehtojen mukainen rakennuksen ja pysäköintialueen sovittaminen kylä- ja kartanomaisemaan sekä lupaehtojen mukainen pohjaveden pilaamiskiellon ja muiden alueen luonto- ja

ympäristöarvojen huomioiva toteutustapa, on poikkeuksen myöntämiseen erityisiä syitä.

Lisätietoja

Hankkeesta jätettiin yksi naapurin muistutus. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenteen vastuualue jätti muistutuksen hankkeen kiinteistöön rajautuvan eteläisen tiealueen osalta. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri-vastuualueella ei ole huomautettavaa rakentamisesta, kun rakennukset ja rakentaminen kiinteistöllä tapahtuu maantien 20 metrin suoja-alueen ulkopuolella. Muistutuksen mukaan liittymälle tierekisteriosoitteessa n. 11343/1/3721/oikea voidaan myöntää käyttötarkoituksen muutos. Mikäli poikkeamislupapäätös on myönteinen, tulee liittymän käyttötarkoituksen muutokselle hakea lupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Poikkeamista koskeva päätös on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa lainvoimaiseksi tulosta.

Päätökseen tulee hakea lainvoimaisuustodistus. Sen saa 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista Helsingin hallinto-oikeudesta, jonka osoite on valitusosoituksessa. Tiedoksisaannin asiasta katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöksen julkisesta kuulutuksesta.

Rakennustoimenpiteitä ei saa aloittaa ennen poikkeamislupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislain 57 §, 64 § ja 67 §, Espoon kaupungin hallintosäännön III osan 5 luvun 5 §.

Valmistelija: Noora Myrsky, lupavalmistelija

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
kaupunkisuunnittelujohtaja

Lupapäätös on allekirjoitettu sähköisesti.

Maksu 1500 euroa

Tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue
Espoon kaupunginmuseo
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Valitusosoitus

Valitusviranomainen ja valitusaika

Edellä olevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla **Helsingin hallinto-oikeuteen**. Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista**, sitä päivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen hallinto-oikeuden aukioloajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on sunnuntai, kirkollinen pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusoikeus

Valitusoikeus päätöksestä 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 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.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- valittajan nimi ja asuinkunta;
- päätös, johon haetaan muutosta;
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi;
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan;
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valituskirjelmä on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta eli kopio julkipanosta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja siten kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava ennen valitusajan päättymistä Helsingin hallinto-oikeudelle sen aukioloaikana.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös faksilla tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen toimitusosoite:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069
Faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä peritään kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä tai mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireille panija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

