

Muuntamoiden luvanvaraisuus julkisessa kaupunkitilassa ja muilla alueilla

Tässä ohjeessa esitetään julkiseen kaupunkitilaan ja muille alueille sijoitettavien muuntamoiden luvanvaraisuuden käytännöt Espoon kaupungissa.

Julkisella kaupunkitilalla tarkoitetaan tilaa, joka on asemakaavassa määritelty katu-, katuaukio-, tori-, puisto-, virkistys- tai liikennealueeksi tai joka on asemakaava-alueen ulkopuolella edellä mainitussa käytössä.

Julkiseen kaupunkitilaan ja yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville korttelialueille tyyppihyväksyttynä mallina ("muuntamo Espoo", lupatunnus 15–1442-V) toteutettavat muuntamot eivät edellytä rakennusvalvontakeskuksesta haettavaa lupaa tässä ohjeessa esitetyin rajauksin.

Muuntamon on täytettävä Espoon kaupungin rakennusjärjestyksessä annetut kaupunkikuvalliset ja muut vaatimukset. Vaikka toimenpide ei tämän ohjeen mukaisesti vaadi lupaa, sen toteuttamisessa on otettava huomioon rakentamisesta annetut määräykset, mahdolliset rakentamistapaohjeet ja rakennettu ympäristö.

Lisäksi kaikissa tilanteissa on noudatettava yleisiä periaatteita muuntamoiden suunnittelusta ja toteutuksesta, jotka on listattu tämän ohjeen lopussa.

RAKENNUS- TAI TOIMENPIDELUPAA EI TARVITA:

(Ellei sijoituspaikka kuulu ohjeessa alempana määriteltyihin erityisiin lupaharkinta-alueisiin)

1. Kaupungin omistamat maat asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella. Kaupungin tontit, katu-, katuaukio-, tori- puisto- tai virkistys ja liikennealueet.
 - a. Muuntamon rakentaminen edellyttää sopimusta kaupungin tonttiyksikön kanssa. Muuntamon suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava sopimuksessa esitetyt vaatimukset.
 - b. Tonttiyksikkö pyytää tarvittavat lausunnot kaupungin sisällä harkinnan mukaan.
2. Valtion tie- ja liikennealueet.
 - a. Muuntamon rakentaminen edellyttää ELY-keskuksen suostumuksen. Muuntamon suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava ELYkeskuksen vaatimukset.
3. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat korttelialueet

- a. Muuntamon rakentaminen edellyttää sopimusta maanomistajan kanssa.

Muilla alueilla edellytetään rakennusvalvonnan luvanvaraisuuden arviointia.

ERITYISET LUPAHARKINTA-ALUEET

Rakennusvalvonnan luvanvaraisuuden arviointia edellytetään aina, jos jokin seuraavista kriteereistä täyttyy:

1. Sijointipaikka kuuluu RKY-alueeseen (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Espoossa sijaitsevat kohteet), Valtioneuvosto. Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. [Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY Espoon kohteet](#)
2. Sijointipaikka on määritelty kuuluvaksi Suomen kansallismaisemaan. Espoon osalta tämä koskee lähinnä Tapiolaa. [Suomen kansallismaisema](#).
3. Sijointipaikka kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. [Uudenmaan liiton internetsivut, Maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja kohteet](#).
4. Sijointipaikalla on jokin seuraavista:
 - a. muinaismuistoaluetta – sijoittamismahdollisuuden varmistamiseksi on lisäksi otettava yhteys Espoon kaupunginmuseoon
 - b. alue on asemakaavassa suojeltu maiseman, kasvillisuuden, kulttuuriympäristön tms. johdosta– sijoittamismahdollisuuden varmistamiseksi on lisäksi otettava yhteys Espoon kaupunginmuseoon
 - c. sijaitsee asemakaavassa tai rakennussuojelulailta suojellun rakennuksen läheisyydessä– sijoittamismahdollisuuden varmistamiseksi on lisäksi otettava yhteys Espoon kaupunginmuseoon
5. Tontilla on muuntamon sijoitusta tai sen ulkoasua koskeva asemakaavamääräys
6. Sijointipaikalta joudutaan poistamaan merkittävästi puustoa: yhteydenotto maisematyöluvan tarpeellisuudesta lupavalmistelija Riikka Rautiaan (Rakennusvalvonta) tai puisto- tai katualuetta koskien lupavalmistelija Pia Saloseen (Kaupunkisuunnittelukeskus),
7. Sijointipaikalta joudutaan poistamaan puustoa ja sijointipaikalla tai sen läheisyydessä on liito-oravahavaintoja tai viitasammakoita tai muita suojelunalaisia eläimiä. Edellyttää yhteydenottoa myös Espoon kaupungin ympäristösuojeluun.

LUVANVARAISUUDEN ARVIONNIN HAKEMINEN

Luvanvaraisuuden arviointia haetaan Espoon rakentamisen ja maankäytön sähköisen asiointipalvelun kautta kohdasta "[Luvanvaraisuuden arviointi](#)".

YLEISET PERIAATTEET MUUNTAMOIDEN SUUNNITTELUSSA JA TOTEUTUKSESSA:

1. Vaikka muuntamo ei vaadi lupaa rakennusvalvontakeskuksesta, sen suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon rakentamisesta annetut määräykset, mahdolliset rakentamistapaohjeet ja rakennettu ympäristö.
2. Muuntamon on täytettävä Espoon kaupungin rakennusjärjestyksessä annetut kaupunkikuvalliset ja muut vaatimukset.
3. Muuntamo on ensisijaisesti sijoitettava asemakaavan vm (=muuntamo sijoitus mahdollinen) tai ET-alueille, jos mahdollista.
4. Rakennettava muuntamo toteutetaan Espoon tyyppihyväksyttynä mallina. ("muuntamo Espoo", lupatunnus 15-1442-V). Poikkeuksena Otaniemi, jossa julkisivu osalla alueista tiilipintainen ympäristönsä mukaisesti.
5. Valtion teiden läheisyyteen rakennettaessa suojaetäisyys varmistettava Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY). Etäisyys tien keskilinjasta vuoden 2021 alussa: moottoriteillä suoja-alue 50 m, kantateillä (kuten Vanha Turun tie) 30 m ja muilla pienemmillä 20 m.
6. Lähemmäksi kuin 4 metriä rajasta rakennettaessa pyydettävä rajanaapurilta kirjallinen suostumus.
7. Kun muuntamo sijaitsee < 8 m toisesta rakennuksesta, muuntamo palo-osastoitava EI-120 rakentein.
8. Tieliittymille ja ajoyhteyksille on haettava lupa Kaupunkitekniikan keskukselta (kaupungin tiet) tai ELY-keskukselta (valtion tiet).
9. Johdonomistajan velvollisuus on toimittaa uusien muuntamoiden kartoitustiedot kaupunkimittaukseen. Myös tiedot muuntamoiden siirroista tai purkamisesta ilmoitetaan johdonomistajan toimesta kaupunkimittaukseen. Ilmoitus tehdään sähköpostilla osoitteeseen kaupunkimittaus@espoo.fi.
10. Jos muuntamon rakentaminen edellyttää ojan täyttämistä, on oltava yhteydessä Kaupunkitekniikan keskukseseen täyttöluvan saamiseksi ja tarpeellisen ojarummun ja muiden toteutusvaatimusten määrittämiseksi.

11. Maassa olevat vanhat putket ja johdot on selvitettävä rakennuttajan toimesta ennen rakennustyöhön ryhtymistä. Putket ja johdot on peilattava tarvittaessa. Hae johtoselvitystä johtotietopalvelusta osoitteesta: <https://easiointi.espoo.fi/ePermit>
12. Muuntamot on toteutettava hyvää rakentamistapaa noudattaen