

## § 31

**Uudisrakennuslupa 2024-1257, Avaruuskatu 9**

Päätöspäivämäärä 27.2.2025  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

---

**Rakennuspaikka**

49-22-108-5 Avaruuskatu 9  
OLARI 02210 ESPOO  
Pinta-ala 2046.0  
Kaava Asemakaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitus AK Asuinkerrostalojen korttelialue  
Kaavanmukainen rakennusoikeus 3900.0 k-m<sup>2</sup>  
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija**

As. Oy Espoon Olarin Avaruuskatu  
Avaruuskatu 9 / co Hartela Etelä-Suomi, Ilmalantori 1  
00240 HELSINKI

**Toimenpide**

Asuinkerrostalo (1) ja 8 kpl maalämpökaivoja

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti  
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104194178H	4971.0	4971.0	15500.0	6

**Rakenteellinen paloturvallisuus****Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen, 5kpl 19.12.2024 .  
Kaupunkimittausyksikkö 17.12.2024 Puoltava  
Kaupunkikuvatoimikunta 26.09.2024 Ehdollinen  
lausunto  
Kaupunkitekniikan keskuksen 16.12.2024 Puoltava

Rajanaapurit Espoo

11.12.2024

Puoltava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 15kpl

Valtakirja

Lainhuutotodistus

Akustisen suunnittelun perusteet

Ennakkoneuvottelun muistio

Ennakkoneuvottelun luonnokset

Energiaselvitys ja -todistus

Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Rakennus 1, 49-22-108-5

Esteetön kerrostalo -lomake

Hankeselostus

Havainnekuvat

Hulevesisuunnitelma

Maalämpökaivojen etäisyydet, 3kpl

Johtokartta

Verkkokartta

Kerrosalakaavio

Kerrosalataulukko

Aluejulkisivut Avaruuskadulle ja Kuitinmäenraitille

Kosteudenhallintaselvitys

LVI-suunnittelun perusteet

Maalämpökaivojen varoalueet

Ilmanvaihto-ulospuhallusilman leviäminen CFD-simulointi

Katusuunnittelun palaverimuistio nrot 1-3

Kohteen esteettömyysasiat -muistio

Kaupunkikuvalliset toimenpiteet KTK: lausunnon pohjalta

Tukimuuri- ja pinnakaidepiirustus

Paarinkuljetuskaavio

Piha- ja pinnantasaussuunnitelma

Pintavesisuunnitelma

Palovihko. Leimattu

Palo01-lomake

Paloselvitys.Leimattu

Pääsuunnittelijan yhteenveto / rakennustekniik

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Rakennetyypit

Yhteisjärjestelysopimus kortteli 22108

RH 1 -lomake

RH 2 -lomake prh B

RH 2 -lomake prh A

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukimus

Kaupparekisteriote

Tonttileikkauspiirustus

Työmaavesien hallintasuunnitelma

Ympäristöselvitys valokuvineen

HSY:n liitoskohtalausunto

Väestönsuojapiirustus

Värilliset julkisivut

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen ja kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.

### ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa L-mallisen 6-kerroksisen rakennuksen, jonka keskiosassa on matalampi 2-kerroksinen osa. Rakennusala määrää rakennuksen rakennettavaksi Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin suuntaisesti, ja se tulee asemoida Avaruuskadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Alimmassa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi 1/2 suurimman kerroksen alasta. Rakennuksen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa, ja sen tulee lisäksi sopia Kuitinmäen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisesti, ja niiden pääasiallinen materiaali on muurattu tiili punaisen tai ruskean sävyissä. Asemakaavassa määrätään lisäksi parvekkeista, julkisivun avoimuudesta, aidoista ja kaiteista sekä lattiakorosta katutasolla. Muita määräyksiä on mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn ja maaperän sulfidisaviin liittyen. Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös autopaikkamäärän vähentämiseksi ja rakennusalan rajan ylittämiseksi. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä korttelien 22104 ja 22108 yhteiseen pysäköintihalliin kortteliin 22103, jolloin autopaikkoja toteutetaan 10 % vähemmän kuin mitä asemakaava edellyttää. Kiinteistö liittyy yhteiskäyttöautopalveluun, jonka perusteella autopaikkoja toteutetaan 10 % asemakaavassa edellytetyä vähemmän. Haetun poikkeamisen perusteella autopaikkoja esitetään toteutettavaksi asemakaavan edellyttämän 41 ap sijaan 33 ap. Rakennuksen porrashuoneiden A ja B rakennusmassat ylittävät pihan puoleiset rakennusalan rajat enimmillään noin 0,3 metrillä.

Poikkeamispäätöksen ehtoina ovat:

1. Pysäköintioikeuksia tulee osoittaa nimeämättömille paikoille 10 % enemmän kuin autopaikkoja toteutetaan. Autopaikkoja voidaan tällöin toteuttaa nimeämättömien autopaikkojen osalta 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän.
2. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa yhteiskäyttöautopalvelun toimivuus kohteessa.

Hakemukseen on liitetty sopimusluonnos yhteiskäyttöautopalvelusta

kymmeneksi vuodeksi.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 3900 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se parantaa porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Kerrosalan lisäksi saa rakentaa Kuitinmäenraitin ja Avaruuspuiston puoleiset katutasen liike-, toimisto- ja palvelutilat sekä asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat kuuluineen, väestönsuojat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Korttelin itäpäädyn kulmiin tulee rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- tai asukkaiden yhteistilaa yhteensä vähintään 150 kem<sup>2</sup>.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 4971 kem<sup>2</sup>, josta 3900 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 700 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 371 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa seinärakennepaksuuden ylitystä sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta. Hankkeessa käytetään rakennusoikeus kokonaan.

#### RAKENNUSHANKE

Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin kulmaan sijoittuvalle tontille rakennetaan betonirunkoinen asuinkerrostalo, joka koostuu kahdesta 6-kerroksista tasakattoisesta lamellista ja niiden välissä olevasta yksikerroksisesta osasta. Avaruuskadun puoleisen lamellin alin kerros on osittain maanalainen tontin laskiessa etelään. Tontin korkeuserosta johtuen itäisempi lamelli asemoituu korkeammalle. Asuntoja on yhteensä 68 kpl ja huoneistojen keskipinta-ala on 48,8 m<sup>2</sup>. Kymmenessä asunnossa on sauna. Jätetila ja ulkoiluvälinevarasto sijoittuvat matalaan rakennusosaan. Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin kulmassa on kadunpuolelle avautuva kerhotila ja talopesula. Asukkaiden yhteiset saunatilat sijaitsevat rakennuksen länsipäädyssä ja niiden vilvoitteluterassit avautuvat pihan puolelle. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin muurattu punaisenkirjavasta tiilestä. Harmaata tiiltä on käytetty tehostevärinä. Lasitetuissa ulokeparvekkeissa on silkkipainetut lasikaiteet. Alimman kerroksen asuntojen terasseissa on pinnakaiteet, joihin lasi on integroitu. Korttelin piha-alue on suunniteltu yhtenäiseksi ja vehreäksi. Tontille on aiemmin myönnetty purkamislupa 2022-850, joka mukaisesti tontilla olleet asuinkerrostalot on purettu. Tontille on myönnetty takautuvasti myös maisematyölupa 2024-1061 purkamisen yhteydessä luvattomasti kaadetuille puille. Korvaavat puuistutukset on esitetty pihasuunnitelmassa. Tontille porataan 8 kpl maalämpökaivoja, joista kaksi on varakaivoja. Luvan liitteeksi on toimitettu kuvaus rakennushankkeesta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pienempi talosauna ei ole esteetön. Rakennuksessa on toinen suurempi saunaosasto, joka on esteetön, joten poikkeama voidaan myöntää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Liike-, palvelu- ja toimistotiloille autopaikkamitoitus on 1 ap / 80 kem<sup>2</sup>. Autopaikat on

sijoitettava LPA -alueelle. Asuinkorttelien pihoille saa sijoittaa ainoastaan LE-autopaikat. Hankkeessa rakennetaan poikkeamis päätöksen mukainen vähennetty autopaikkamäärä 33 ap, joista 30 kpl sijoitetaan rasiitteena myöhemmin rakennettavaan paikoitustaloon LPA tontille ja 3 kpl LE-ap sijoitetaan tonttien 4 ja 5 yhteiselle piha-alueelle yhteisjärjestelysopimuksella. Hanke on esittänyt lisäksi suunnitelman autopaikkojen sijoittamisesta väliaikaisesti viereiselle tontille 2, kunnes LPA tontille rakennettava pysäköintitalo on valmis. Tontilla 2 on sama omistaja kuin nyt rakennettavalla tontilla 5.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 per asunto. Hankkeessa on 136 pp ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi asemakaavan vaatimia pyöräpysäköintipaikkoja lyhytaikaista pysäköintiä varten on osoitettu piha-alueelle 30 pp.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 104 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kulku ulkotilasta porrashuoneisiin, asuntoihin, yhteistiloihin ja asumista palveleviin tiloihin sekä yhteys kadulta piha-alueelle on suunniteltu esteettömiksi. Pihan LE-autopaikat sijaitsevat porrashuoneiden läheisyydessä. Sisätilat ovat esteettömiä ja kahdesta talosaunasta suurempi on esteetön.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Rakennuksessa on kaksi osastoitua uloskäytävää. Asuntojen varatienä toimii parvekkeiden omatoimisesti käytettävät varatieluukut. Rakennuksen yleisistä tiloista poistutaan porrashuoneiden kautta ulos tai suoraan kadulle. Rakennuksen paloluokka on P1 ja sen savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset. Osa tontin hulevedestä haihtuu tai suotautuu kasvukerrokseen ja läpäisevien pintojen kautta maaperään pihalla olevissa sadepuutarhoissa. Ylijäämä johdetaan virtaamasäätökaivojen kautta viivytysjärjestelmään ja sieltä yleiseen hulevesiverkostoon.

Hankkeesta laaditun perustamistapalausunnon mukaan rakennusten kohdilta poistetaan kaikki rakennusjätteitä sisältävät maat. Tontilla on aiemmin purettu kerrostalot. Tontilla ei ole ollut pysäköintiä, eikä aistiperäisiä löydöksiä pilaantuneesta maaperästä ole havaittu. Maanäytteen perusteella on tehty epäily potentiaalisesta happamasta sulfaattimaasta. Aiemmissa rakentamisessa saman savikon osalla on tehty sulfaattimaatutkimus. Tutkitut saven ominaisuudet ja sulfaattipitoisuudet olivat sellaisia, ettei maaperää tulkita todelliseksi potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi eikä maaperän hapontuottokapasiteetti ole merkittävä. Näiltä osin alueen maankäytölle ei ole estettä.

## TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta. Suunnitelmaa puollettiin ehdoin, että sauna- ja vilvoittelutilojen avautuminen järjestetään sisäpihan puolelle. Lisäksi pyydettiin tutkimaan tiilijulkisivujen sävyä sekä siinä olevien peltiosien sommittelua ja määrää. Julkisivujen pihatason umpinaisuutta sisäpihan puolella on pyydetty myös minimoimaan. Suunnitelmia on muutettu annetun lausunnon mukaisesti.

Rakennusvalvonnan tekninen yksikkö on tutustunut hankkeeseen ja suunnitelmia on täydennetty teknisen yksikön palautteen mukaisesti.

## MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnossa todetaan, että Avaruuskadun ja Kuitinmäenraitin katu- ja kadunrakennussuunnittelu on kesken ja se valmistuu syksyllä 2025. Lisäksi ohjeistetaan sijoittamaan rakenteet omalle tontille ja sovittamaan pintakiveykset katusuunnittelun kanssa. Hanke on tarkastanut suunnitelmaa siten, että rakenteet pysyvät tontin rajojen sisäpuolella.

## RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 22108 tonttien 2, 3,4 ja 5 kanssa on laadittu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta, joka koskee mm. tonttien välisiä kulkuväyliä, ajoyhteyksiä, leikki- ja oleskelualueita, pihavalaistusta, LE-autopaikkoja, rakenteita ja talotekniikkaa, pinta- ja hulevesien johtamista, lumen kasausta, maalämpöä ja yhteisten alueiden hoitoa. Tonteilla on sama omistaja.

LPA tontin 22103/2 pysäköintilaitoksen käytöstä laaditaan yhteisjärjestelysopimus korttelien 22104 ja 22108 tonttien välille. Autopaikoista perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Yhteiskäyttöautopalvelusta on liitetty rakennuslupahakemukseen sopimusluonnos. Sopimus tulee tehdä rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

## NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

## **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:**

työmaasuunnitelma  
rakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat  
väestönsuojelusuunnitelmat  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

aloituskokous  
paikan merkitseminen  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään  
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta  
mallikatselmus

**Muut ehdot:**

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  
mahdollisen talotekniikan aloituskokouksen  
pitämiseksi.

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä  
suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai  
maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä  
Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20  
§:n mukaisesti.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin  
poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen /

hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat luvan liitteenä olevan rasitesopimusluonnoksen mukaiset oikeudet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä luvan liitteenä olevan yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaika pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175  
Maankäyttö- ja rakennusasetus § 89 poikkeamispäätös ei ole lainvoimainen  
Espoon rakennusjärjestys

Valmistelijat / lisätiedot:  
Susanna Haasmaa  
040 634 4134  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.