

§ 111

Rakentamislupa 2025-147, Metsänpojankuja 16

Päätöspäivämäärä	28.8.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	3.9.2025

Rakennuspaikka

49-16-67-2	Metsänpojankuja 16
POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
Pinta-ala 5987.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 1,69 + 400 m ²
Kaavanmukainen rakennusoikeus	10100.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²

Hakija

Asunto Oy Espoon Tietäjänkulman Laulu
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Tietäjänkulman Loitsu
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Tietäjänkulman Runo
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: **Viljamaa Harri** arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Kaupunkimittaussyksikkö 27.03.2025	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta 20.05.2024	Ehdollinen

Naapurien kuuleminen 7 kpl	22.04.2025	.
Rajanaapurit Espoo	07.04.2025	Puoltava
Ympäristöns. palvelualue	14.05.2025	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus	19.06.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 19 kpl
 Kaupparekisteriote 3 kpl
 Valtakirja
 Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
 HSY:n liitoslausunto
 Risteämälausunto
 Johtoselvitys
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 PIMA-selvitys
 Pohjavedenhallintasuunnitelma
 Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekninen suunnitelma
 Selvitys muuntamon palo-osastoinnista
 Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Esteettömyysselvitys
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (70)
 Meluselvitys
 Selvitys tuloilmajärjestelystä
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen väriyssuunnitelma
 Havainnekuvia
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustus
 Pihasuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Tulvariskiselvitys
 Hulevesisuunnitelma
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
 Selvitys poikkeamisista
 Selvitys rakentamisen vaiheista
 Selvitys yhteis- ja aputiloista

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hankeselostus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK), jonka ulkokehälle on asemakaavassa osoitettu kolme enintään seitsemäkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, joissa ylimmälle kerrokselle on määritelty pinta-alaltaan pieni julkisivulinjasta erotettu rakennusala. Korttelialueen keskellä on rakennusala asuinrakennuksia yhdistävälle yksikerroksiselle rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka päälle sijoittuvalle kansipihalle on asemakaavassa kulkuyhteys korttelin lounaiskulmasta ulkoportaiden ja itäisivulta luiskan avulla. Korttelialueen eteläiseen reunaan Kalevalantien varteen on koko pituudeltaan istutettava puita.

Asemakaavan mukaan korttelialueen lounaiskulmassa tulee maantasoon rakentaa vähintään 100 kem2 liiketilaa. Korttelialueen länsi- tai eteläsivulle tulee maantasoon rakentaa vähintään 150 kem2 liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Edellä mainitut tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn enimmäiskerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asuntojen ulkopuoliset asuntojen varastotilat, asukkaiden yhteistilat, palveluteiset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueelliset muuntamotilat sekä asumisviihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän 20 m2 ylittävän osan kunkin kerroksen porrashuoneessa. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 10 100 kem2.

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviaineista materiaalia. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, siinä ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja ja se tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöön sopivaksi. Kadun puoleisia pitkiä julkisivuja tulee jäsentää erimittaisiin osiin.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä lisäksi hule- ja pohjaveden hallinnasta, tulvariskistä, melusta, ilmanlaadusta, maaperän sulfidisavipitoisuudesta sekä raideliikenteen aiheuttaman värinän ja runkomelun suhteen.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2025-50, jonka mukaan korttelialueen yhteinen autopaikkamäärä voi asemakaavasta poiketen olla vähintään 87 autopaikka Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjan mukaisia yhteiskäyttöautojen ja nimeämättömien autopaikkojen vähennysperusteita käyttäen.

RAKENNUSHANKE

Korttelialueen pohjoisivulle suunnitellun teräsbetonirakenteisen tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja

aputiloista, joihin sisältyy toinen rakennuksen kahdesta kerhohuoneesta. Kerrokset 2-6 pihakannen tasolta ylöspäin ovat täysiä asuinkerroksia. Ullakon tasoon sijoittuu ilmanvaihtokonehuone sekä kaksi talosaunaosastoa kerhotiloihin ja vilvoitteluterasseihin.

Asuinkerrostalo on yhteydessä erillisellä rakentamisluvalla toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle johtavat ulkoportaat ja luiska tullaan rakentamaan asemakaavan mukaisiin paikkoihin. Pysäköintihallin sisäänajo sijoittuu tontin pohjoissivulle Metsänpojankujan varteen.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 60 kpl, keskipinta-alaltaan 41,1 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään pysäköintihalliin rakennettavaan jätehuoneeseen. Varatiepoistuminen on sisäpihan puolella järjestetty omatoimisena parvekeluukkujen kautta pihakannelle ja kadun puolella pelastuslaitoksen nostoautolla. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään valkobetonia, jota on rakennuksen päädyissä kuvioitu muinaiseen rautakauteen viittaavalla poimurelieffillä. Maantasokerroksen ja ylimmän kerroksen julkisivut ovat hiekanruskeaa kuvioitua betonia. Täydentäviä rakennusosia on korostettu ruskealla värillä. Parvekkeiden poimuileva muotoilu Metsänpojankujan puolella viittaa hakijan mukaan tapiolalaiseen metsätematiikkaan ja tarjoaa vaihtelevia katunäkymiä.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4138 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3958 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2865 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 699 kem² ja rakentamislain 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 394 kem².

Korttelialueella on samanaikaisesti vireillä rakentamislupahakemukset 2025-148 ja 2025-149 kahden muun asuinkerrostalon sekä yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamiseksi. Korttelialueen kaikkien vireillä olevien lupahakemusten yhteinen rakennusoikeudellinen kerrosala ei ylitä asemakaavassa sallittua enimmäiskerrosalaa 10 100 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ylimmän kerroksen tilat ylittävät rakennusalsansa länteen 4,1 metrillä ja etelään 4,2 metrillä. Hakijan mukaan ylityksen syynä on saunaosaston vilvoitteluterassin sijoittaminen sille edulliseen paikkaan ilta-aurionon puolelle etäälle katujulkisivusta. Poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja vähäisenä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 25 ap pysäköintilaitokseen. Asemakaavan hankkeelta edellyttämästä 31 autopaikasta on poikkeamispäätöstä noudattaen laskettu kuuden autopaikan vähennys nimeämättömien autopaikkojen sekä kahden yhteiskäyttöauton perusteella. Pysäköintihalliin on suunniteltu yhteensä 88 latauspistevalmiudella varustettua autopaikkaa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille

vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkona tulee olla mahdollisuus pyöräpysäköintiin. Liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloille on polkupyöräpaikkoja rakennettava vähintään 1 pp/ 40 kem². Hankkeelta edellytettävä polkupyöräpaikkamäärä on yhteensä 120 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 120 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Lisäksi kansipihalla on yhteiskäyttöisiä polkupyöräpaikkoja.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva 145 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sisältää hankkeen omat 77 henkilöpaikkaa, saman kiinteistön toiselle hankkeelle (talo 2) varatut 53 henkilöpaikkaa sekä 15 ylimääräistä henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus yhteistiloihin ja piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka.

Hulevesi johdetaan hakemuksen liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Korttelialueella hyödynnetään asemakaavan edellyttämää geoenergiaa maalämpökaivojen avulla.

Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelman mukaan asuinrakennuksen etäisyys suunnitellusta raitiotielinjauksesta ei edellytä runkomelun vaimennustoimenpiteitä.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN -rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo

pesula- ja kuivaustilan pinta-alan sekä talosaunojen lukumäärän osalta.

Hakijan mukaan pesula- ja kuivaustilojen mitoitus on riittävä, koska kaikkiin asuntoihin on suunniteltu varaus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Vaadittujen kolmen talosaunan sijasta on kattokerrokseen suunniteltu kaksi tilavaa ja esteetöntä talosaunaa kerhotilan yhteyteen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 20.5.2024 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot mm. yhteistilojen välisistä kulkuyhteyksistä sekä kattokerroksen julkisivun sovittamisesta rakennuksen julkisivujen kokonaisilmeeseen on otettu suunnitelmissa huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Ei ole.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

**Esittelijän
päättöehdotus**

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

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 valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Noudatettava Carunan risteämälausuntoa
rakentamisen ja sen valmistelun ajan.

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

Jos työmaa-alueella todetaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti. Lisäksi 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.

Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

Jos kohteessa tehtävien maankaivutöiden yhteydessä maaperässä tai kaivantoon suotautuvassa vedessä havaitaan öljyn, kemikaalin tms. hajua tai muita merkkejä pilaantuneisuudesta tai jätteistä, tulee asiasta olla välittömästi yhteydessä ympäristöviranomaiseen.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

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.

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

Noudatettava maanalaisten johtojen sijainti-ilmoituksesta ilmeneviä varoituksia Carunan maakaapeleiden sekä HSY Vesihuollon putkien varoalueesta.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna.

Yhteiskäyttöautosopimus esitettävä rakennusvalvonnalle loppukatselmukseen mennessä.

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 42-44 §, 59 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.