

§ 168

Rakentamislupa 49-2025-771, Anna Sahlsténin katu 16

Päätöspäivämäärä 11.12.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 17.12.2025

Rakennuspaikka	49-51-347-2	Anna Sahlsténin katu 16	
	LEPPÄVAARA	02600 ESPOO	
	Pinta-ala 2008.0		
	Kaava	Asemakaava	
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK, VIII, 2850 kem2, Asuinkerrostalojen korttelialue	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2850.0 k-m²	
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m²	
Hakija	Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 16 c/o SRV Rakennus Oy PL 555 00581 Helsinki		
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) ja talousrakennuksen (2) rakentaminen		
	Pääsuunnittelija:		Arkkitehti
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 4kpl	12.11.2025	Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö	27.10.2025	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta /ennakko	26.08.2025	Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta/ennakko	16.06.2025	Kieltävä
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17kpl Valtakirja Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Rakennusoikeuslaskelma Pihasuunnitelma		

Pinnantasaussuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Esitetyt ennakkoneuvottelumuistio
Valokuvakooste ympäristöstä
Katukorkeusilmoitus
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien
vaativuusluokat ennen luvan hakemista
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pelastuslaitoksen ennakkoneuvottelun muistio
Palotekniset liitekaaviot rakennuslupa
Palotekninen selvitys rakennuslupa
LVI -suunnittelun perusteet
Esteetön kerrostalo-lomake
Akustisen suunnittelun perusteet
Liikennemeluselvitys
Akustinen selvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Pysäköintilaitoksen yhteisjärjestelysopimus
HSY:n Liitoskohtalausunto
Johtoselvitys
Rakennetyypit

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiselle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusalueeksi 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 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, saunat ja jätehuollon tilat. kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (428 m²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten julkisivujen tulee suorkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Tonteilla, joiden pihat rajautuvat toisiinsa, tulee oleskelu- ja leikkialueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi.

Maaperä saattaa olla pilaantunutta. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

Tuloilman suodatuksen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien vuoksi. Lisäksi asemakaavassa on tonttien aitaamista, melutorjuntaa sekä hulevesien hallintaa koskevia tarkempia määräyksiä.

Asemakaava-alueelle on tehty kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on toinen kortteliin 51347 sijoittuvista kerrostaloista.

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Uusia asuntoja on yhteensä 49 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 50,4 m². Yhteistiloina rakennetaan mm. sauna- ja kerhotila. Hanke ei ole pienasuntovaltainen. Kaikilla asunnoilla on parveke ja parvekkeet lasitetaan. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin vaaleaa tiililaattaa, joka 1. kerroksen osalla on tumman värinen. Ikkunasyvennyskenttiä on korostettu maalatuin betonipinnoin, parvekeseinät on korosteväreillä maalattu ja parvekekaiteissa on umpinaisia ja raidoitettuja lasiosia. Kulmaparvekkeiden osalta huomioidaan lisäksi lintujen suojaus asianmukaisella pisterasterilla lasituksissa. Asuinrakennuksessa on tasakatto ja osalla kattopintaa aurinkopaneeleita. Talousrakennuksen julkisivut ovat päädyissä paikalla muurattua tummaa tiiltä ja pitkillä sivuilla harmaata rimaa. Kattona on maksaruohokatto.

Rakennuksen parvekkeet ylittävät sekä itä- että länsijulkisivulla tontin sisäisen rakennusalueen rajan n. 900 mm Espoon rakennusjärjestyksen 7§:n sallimalla tavalla.

Pelastautuminen on omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.

Jätteet kerätään pihalla sijaitseviin syväkeräysastioihin, jotka aidataan.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 3749 m², josta varsinaista rakennusoikeutta 2848 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 411 kem², RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 309 kem² ja ullakkoa 75 m². Yhteistilojen osuus lisärakennusoikeudesta on 267 km². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 kem².

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 rakennettuun pysäköintilaitokseen 33 ap, joista yksi on le-ap. Lisäksi yksi le-autopaikka sijoittuu omalle tontille. Pysäköintilaitoksen autopaikoilla on sähköauton

latausvaraus.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 95 pp. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkoja toteutetaan 96 pp pihalle sijoittuvaan pyörävarastoon. Lisäksi ulkotiloihin on osoitettu pp-paikkoja.

Asuinrakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suojaa-alaa tarvitaan 57 m² ja suojapaikkoja 76 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävydestä.

Meluselvityksen mukaan julkisivujen meluarvot ylittyvät itä- ja eteläjulkisivuilla ja nämä parvekkeet tulee lasittaa. Meluselvityksessä on suositeltu kaikkien parvekkeiden lasittamista, koska kohteen julkisivuihin kohdistuvat melutasot vaihtelevat välillä 53-57 dB. Kaikille julkisivuille riittää tavanomainen parvekelasitus.

Hulevesiä viivytetään tontilla hulevesipainanteissa sekä viivytysputkistossa ennen johtamista kadun hulevesiverkkoon. Tontin pohjoisreunan viivytyspainanteista on osoitettu tulvatilanteen ylivuoto Runoratsun puistoon mihin on kaupunkitekniikan puistoyksikön hyväksyntä.

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty selvitys, jonka mukaan tontilla ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja näiltä osin alueen maankäytölle ei ole estettä.

Rakennushankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10-järjestelmää

TOIMIKUNTAKÄSITELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla. Huomiota on kiinnitetty mm. päätyjulkisivun vinon ilmeen vahvistamiseen, parvekkeiden detaljeihin sekä le-autopaikkojen riittävään lukumäärään. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaisesti.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Autopaikkojen sijoittumisesta tontille 51348-1 on toimitettu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma.

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 aloitusoikeutta 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.

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 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.