

Rakentamislupa 49-2025-973, Kirvunkuja 5

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-17-23-27	Kirvunkuja 5
LAAJALAHTI	02140 ESPOO
Pinta-ala 2400.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1, 2000, IV, ASUNTOTONTTI
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	3602.0 k-m ²

Hakija

Asunto Oy Espoon Laajalahden Laulujoutsen
c/o VRP Rakennuspalvelut Oy
Yliopistonkatu 36
40100 JYVÄSKYLÄ

Kiinteistö Oy Espoon Pyhäjärventie 1 c/o Sato-Asunnot Oy
PL 401
00601 HELSINKI

Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj
PL 401
00601 HELSINKI

Toimenpide

Rakennetaan 4-kerroksinen asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti SAFA

Rakennussuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti SAFA

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 07.10.2025	Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta 02.12.2025	Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö 11.12.2025	Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö 15.12.2025	Ei arvoa
	Naapurien kuuleminen, 21.01.2026 4kpl	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Valtakirja	
	Pääpiirustukset, 10 kpl	
	Dwg- asemapiirros	
	Pelastustiesuunnitelma	
	Kerrosalakaavio ja -laskelma	
	Pihasuunnitelma	
	Värilliset julkisivut	
	Ulkoväriyssuunnitelma	
	Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista	
	Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio	
	Muut ennakkoselvitykset, kaupunkitoimikunnan esittelymateriaalit 3 kpl	
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake	
	Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet	
	Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)	
	Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 2kpl	
	Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet	
	LVI-suunnittelun perusteet	
	Kosteudenhallintaselvitys	
	Esteetön rakennus lomake	
	Akustisen suunnittelun perusteet, 2kpl	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Meluselvitys	
	Energiaselvitys ja -todistus	
	Hulevesisuunnitelma	
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä	
	RH-lomake (RH1 ja RH2)	
	LUPAHAKEMUS	
	Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle.	
	ASEMAKAAVA	
	Korttelissa on voimassa maanrakennuslain aikainen asemakaava.	
	Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala 4-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 kem2. Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuolto- ja kiinteistöhoidontilat, pysäköintitilat ja sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyörätiloja. Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja.	
	Rakentamisen tavan tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa	

hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Rakennusten tulee sopia 1970-luvun kerrostalokorttelin ominaispiirteisiin.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä piha-alueisiin, maaston muokkaukseen, tukimuurien ilmeeseen, aitaamiseen ja hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen.

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma ja rakentamishoje vuonna 2021, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa. Tällä asemakaava-alueella on laadittu erillinen tonttijako.

RAKENNUSHANKE

Kortteli koostuu pääosin 70-luvulla rakennetuista asuinkerrostaloista, Hankkeelle on myönnetty purkulupa 2024-1511 18.02.2025. Kortteli on jaettu kuuteen uuteen tonttiin 1-6 ja hanke koskee tonttia 5. Alueen yhteiset leikkipaikat ja pysäköintialueet pysyvät ennallaan.

Asuinrakennus on 4-kerroksinen yksiportainen ja tasakattoinen asuinkerrostalo. Rakennuksen 1.kerroksessa on asuntojen yhteistilana toimiva kerhotila, asuntojen irtain- ja ulkovälinevarastot ja tekniset tilat sekä 3 asuntoa, joissa on maanpäälliset terassit. Asuntojen lukumäärä on yhteensä 27 kpl, asuntosaunoja on 17 kpl. Asuntojen terassit ja parvekkeet lasitetaan. Asuntojen keskipinta-ala on 61 m². Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin maalattua pystyuritettua betonia.

Ulokeparvekkeiden osapielirakenne on maalattua betonia. Parvekekaiteet ja -lasitus ovat kirkasta lasia.

Rakennuksen eteläpuolella on asuntojen pelastautumisreitti ja nostopaikat. Rakennuksen pohjoispuolella asuntojen parvekkeilta on varatienä omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle. 1.kerroksen asunnoista varatienä on varatie ikkuna ja/tai terassin ovi.

Tontille saavutaan nykyisen ajoliittymän kautta kaakkoiskumalta Kirvunkujan kautta. Leikki- ja oleskelualueet ovat olemassa olevia koko korttelin yhteisiä, sijaitsevat tontin 2 alueella. Jätteet kerätään nykyisiin syväkeräysastioihin, jotka sijaitsevat tontin kaakkoiskulmalla sisäänajon yhteydessä.

Hulevesiä viivytetään nurmialueilla ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon. Hulevesien hallintaa tehostetaan maanpinnan muotoilulla, hulevesikaivoja lisäämällä ja käyttämällä pihalla mahdollisimman paljon viheralueita ja muita vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Alueelle ei rakenneta viivytysjärjestelmää.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 2000 kem². Rakennuksen kokonaisala on 2464 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa 2001 kem², US250 ylitystä 88 kem², tekniset tilat 24 kem², hormit 16 kem². Väestönsuojan kerrosala 72 kem². Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään 264 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaava

Hanke poikkeaa asemakaavan rakennusoikeudesta. Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 2000 kem². Hanke käyttää rakennusoikeutta 2001 kem². Poikkeusta perustellaan parikukuljetuksen mahdollistavan hissikorin valinnan myötä pelastusviranomaisen suositusten mukaisesti. Rakennusjärjestys

Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen § 7:stä Tontin sisäisen rakennusalan ylittämistä parvekkeiden eteläsivulla ylittymisestä tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli. Rakennusjärjestys sallii rakennusalueen ylittymisen 1200 mm, hanke ylittää rajan 1530 mm. Poikkeuksia perustellaan, että ylitys 330 mm mahdollistaa rakennuksen ulokkeiden sijoittamisen kokonaan rakennusalan rajan sisäpuolelle pohjoispuolella, jossa viereiset asuinrakennukset ovat lähellä. Esitetyt poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto, lupahankkeelle yhteensä 19 ap. Autopaikkoja toteutetaan 25 ap, kaikki 25 ap sijaitsee tontilla nykyisillä paikoillaan. Autopaikoista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton latauspisteellä.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem², kuitenkin 2 pp / asunto, yhteensä vähintään 54 pp. Hanke esittää toteuttavaksi yhteensä 69 pp ulkoiluvälinevarastoissa ja 14 pp piha-alueella.

Rakennuksen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 45,5 m² 53 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Pääsisäänkäynti ja kulku pysäköintialueelle ovat esteettömiä. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle.

YHTEISJÄRJESTELYT

Viereisten tonttien välillä on voimassa oleva yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteisten leikki- ja oleskelupihojen käytöstä. Edellä mainitut toiminnot pysyvät entisellään.

TOIMIKUNTAKÄSITELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 2 kertaa (ennakkoon). Hanketta on puollettu 2.12.2025 seuraavin muutoksin. Suunnitelmiin tulee palauttaa edellisessä esityksessä olevat osapieliratkaisut parvekkeisiin ja tuuletusikkunoiden muuttamista pystymallisiksi lähemmäs 70-lukulaista mallia. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää. Palotekninen suunnitelma on esitetty pelastuslaitokselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

**Esittelijän
päättösehdotus**

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
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten RakL 123 § vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

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

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on
huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on
käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Ennen purku/rakennustöiden aloittamista on
säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston
osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa
aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta
eikä käytetä työmaa-alueena.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on
pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-,
strukturi-, sauma- ja väritysvaihtoehtoista se malli,
jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen
pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään
mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi.
Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien
lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit
kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus
tehdä muutoksia valintoihin.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko
hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja
laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan
liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen
kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen
pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä
esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen
työmaakäynnin järjestämisestä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava
Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.
Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat
rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien
suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Hellstén

p. 040 636 6082

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös