

§ 96

Rakentamislupa 49-2026-421, Maakauppiaantie 17

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-45-31-11 KURTTILA Pinta-ala 24436.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maakauppiaantie 17 02780 ESPOO Asemakaava Y, II, e=0,30, yleisten rakennusten korttelialue 7330.8 k-m ² 2059.0 k-m ²	
Hakija	Espoon Koulutaival Oy Hitsaajankatu 20 00810 Helsinki		
Toimenpide	Koulurakennuksen (1), ulkoiluvälinevaraston ja pyöräkatoksen rakentaminen, kokoontumistilaksi hyväksyminen		
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti, Fise PV		
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1		
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.01.2026	Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	10.03.2026	Puoltava
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	29.04.2026	Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 11 kpl	19.05.2026	Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö	05.05.2026	Mahdollistava
	Rajanaapurit Espoo	05.05.2026	Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	15.06.2026	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Pääpiirustukset, 12 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Kortteli- ja katujulkisivupiirustus
Ulkoväriyysuunnitelma
Tonttileikkauspiirustukset
Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista, 2 kpl
Rakennuksen tietomalli
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Valokuvakooste ympäristöstä (Ympäristöselvitys)
Muut ennakkoselvitykset, 6 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 14 kpl
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus
Rakennesuunnittelun perusteet ja alustava riskiarvio
Rakennetyypit
Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet, 3 kpl
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus lomake
Esteettömyysselvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Hulevesisuunnitelma, 2 kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)
Viherkerroinlaskelma
Kokoontumistilaselvitys
Urheilukentän valaistus
Aluevalaistus
Rakennustuoteluettelo
Naapurien kuuleminen, 6 kpl
Vastine huomautuksiin, 6 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa alakoulun, ulkoiluvälinevaraston ja pyöräkatoksen rakentamiseen ja kokoontumistilan hyväksymiselle.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslain aikainen asemakaava. Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala kolmikerroksisille rakennuksille.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 150 km². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asukkaiden ja koulun käyttöön tulevaa varasto-, viherhuone tai autotallitilaa enintään 15 % kerrosalasta. Asemakaavassa ei ole määräyksiä, jotka määräisivät rakennusten julkisivuja, kattomuotoa, väritystä tai hulevesien hallintaa.

RAKENNUSHANKE

Alakoulu on kaksikerroksinen ja 3-sarjainen. Hanke käsittää myös ulkoiluvälinevaraston ja pyöräkatoksen sekä pienempiä katoksia, jotka eivät ole kokonsa puolesta luvanvaraisia.

Rakennuksen julkisivumateriaalit ovat sävyllään vaaleita rappauspintoja ja maalattuja puupintoja. Rappauspinta on hierretty ns. matorappaus. Pohjois- ja eteläjulkisivut ovat puuverhottuja, samoin kuin pihanpuoleisen julkisivun keskiosa. Sokkelit ovat harmaata betonia. Kattomuoto on loiva harjakatto ja sen materiaali on harmaa huopakate. Suuria kattopintoja on rikottu massoittelua tukevilla, kiilamaisilla tekniikan kattoaitauksilla. Kattomuotoilun ja julkisivuväriytyksen ansiosta rakennus muodostaa parin viereisellä päiväkotirakennukselle. Pihan varastoissa ja katoksissa käytetään samoja materiaaleja ja sävyjä kuin itse rakennuksessa. Piharakennuksissa on käytetty viherkattoja.

Kortteliin saavutaan Maakauppiaantien suunnasta. Rakennuksen huoltopiha on päiväkodin kanssa yhteinen tontin kaakkoisreunalla, jossa sijaitsee jätteiden syväkeräysastiat. Hulevesiä viivytetään tontin viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

Kahdeksi kokoontumistilaksi esitetään yhteensä 895 henkilölle 1.kerroksen liikunta- ja juhlasalia + näyttämötilaa sekä ruokasalitilaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 7731 kem². Tontilla on käytetty päiväkotiin rakennusoikeutta 2059 kem². Hankkeen kokonaisala on 6008 kem² ja kerrosala on 5779 kem², joista varsinaista rakennusoikeutta 4924 kem² ja lisärakennusoikeutta 855 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 806 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavamääräyksestä ja väestösuoja-asetuksesta.

Poikkeukset asemakaavasta

Pysäköintialueen laajuus

Pysäköintipaikat ulottuvat asemakaavassa osoitetun p-alueen ulkopuolelle keskimäärin 5,7 m ja enimmillään noin 5,8 m.

Perustelu: Asemakaavan edellyttämää pysäköintipaikkamäärää ei ole mahdollista toteuttaa kokonaisuudessaan kaavassa osoitetun p-alueen sisällä. Suunnittelun perusteella kaavassa varattu alue ei ole riittävä pysäköintijärjestelyjen tilantarpeeseen nähden.

Rakennusalan ylitys

Rakennus ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusalan rajan pihan puoleisilla kulmillaan yhteensä noin 23 m²:n alalla. Suurin yksittäinen

ulottuma rakennusalan ulkopuolelle on noin 2,9 m
Perustelu: Rakennuksen käyttötarkoituksen edellyttämä tilajärjestely ja tilojen muoto ovat johtaneet esitettyihin rakennusmittoihin.

Rakentaminen istutettavalle tontin osalle
Koulun liikuntakenttä sijoittuu asemakaavassa istutettavaksi osoitetulle alueen osalle.

Perustelut:

Liikuntakenttä on olennainen ja toiminnallisesti välttämätön osa koulun piha- ja opetustoimintaa. Sen sijoittaminen koulutontille on toiminnan järjestämisen kannalta perusteltua ja tarkoituksenmukaista.

Asemakaavassa istutettavaksi osoitettu alue ulottuu koko välituntipiha-alueelle, eikä kentän sijoittaminen tontilla ole mahdollista ilman vähäistä poikkeamista kyseisestä kaavamerkinnästä. Kenttä toteutetaan vihreänä tekonurmipintana, mikä tukee alueen maisemallista ilmettä. Poikkeamalla ei ole vaikutusta naapuritonttien käyttöön.

Poikkeus väestösuoja-asetuksesta

Väestösuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.19 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Tässä hankkeessa rakennetaan 2 kpl väestönsuojia, joista molemmissa suoja-alaan koko yhteensä on 135 m². Esitetty poikkeama perustuu aiemmin tehtyyn päätökseen.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan määräyksen mukaan tontille tulee rakentaa 1 ap / 150 m² kohden eli 39 ap. Hanke toteuttaa autopaikkoja 31 ap. Autopaikoista 2 ap osoitetaan liikuntaesteisille, lisäksi toteutetaan yksi autopaikka suurikokoisille saattoajoneuvoille. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 1 ap ja latauspistevalmius toteutetaan 15 ap:aan.

Pyöräpaikkoja toteutetaan 154 pp, joista kaikki sijaitsevat tontilla. Henkilökunnan pyöräpaikat sijaitsevat katoksessa tai varastossa yhteensä 12 pp. Polkupyöräpaikkoja on rakennuksien sisäänkäyntien yhteydessä sekä tontilla useassa luvanvaraisuudesta vapautetuissa katoksissa.

Rakennuksen 1.kerrokseen rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa. Varsinaista suoja-alaan on yhteensä 270 m² 360 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana puku-, sosiaali- ja varasto- ja siivoustiloina.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa. Hanketta on puollettu. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikkien ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteiden osalta erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Kaupunkisuunnittelukeskukselta on pyydetty lausuntoa urheilukentän

sijoittautumisesta tontilla ja päällystemateriaalien osalta. Urheilukenttä sijaitsee tontin istutettavalla tai luonnon tilassa säilytettävällä alueella. Urheilukentän päällysteeksi on esitetty hiekkatekonurmea. Istutettavalle alueelle on esitetty muitakin pihatoimintoja, joiden materiaalina on kivituhkaa ja asfalttia. Kaupunkisuunnittelukeskuksen näkökulmasta ehdotettu sijainti koulun kentälle ja kentän pintamateriaalin valinta on perusteltua. Suunnitelmissa on esitetty paljon puustoa koko pihan alueelle. Koska kaavassa osoitettu istutettava alue peitetään suurelta osin liikuntakentällä, tulisi koillisreunan puilla ja pensailla istutettavalle vyöhykkeelle lisätä runsaammin kasvillisuutta, kuten pensaita. Pihasuunnitelmassa esitetyn metsitetyn vyöhykkeen puiden ja pensaiden istutukset tulee ulottaa niin lähelle liikuntakenttää kuin mahdollista ja maksimoida puustoista pinta-alaa tontilla. Tämä osaltaan kompensoisi puilla ja pensailla istutettavalle vyöhykkeelle suunniteltua lumitilaa. Istutettavalle alueelle sijoittuvien toimintojen päällysmateriaaleilla ei ole liikenteellisiä vaikutuksia.

Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakentamisluvan myöntämistä hankkeelle seuraavin ehdoin:

1. Koillisreunan puilla ja pensailla istutettavalle vyöhykkeelle tulee lisätä runsaammin kasvillisuutta.
2. Pihasuunnitelmassa esitetyn metsitetyn vyöhykkeen puiden ja pensaiden istutukset tulee ulottaa niin lähelle liikuntakenttää kuin mahdollista ja maksimoida puustoista pinta-alaa tontilla.

Kaupunkitekniikalta on pyydetty lausuntoa ennakkoon sähköpostilla 15.1.2026 Maakauppiaantie leveydestä ja sen toimivuudesta koulun saattoliikenteelle ja he ovat vastauksessaan todenneet, että Maakauppiaantie on riittävän leveä ja suunnitteluohjeiden mukainen.

Vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmä on lausunnossaan huomauttanut LE-autopaikkojen pintamateriaaleista ja yhden LE-autopaikan tulisi sijaita piha-alueella. Sisäänkäyntien tulee olla valaistuja. Osa ruokalinjaston ja vahtimestarin kalusteiden tulee olla matalampia. Hissien tulee olla äänitehosteisia. WC- ja suihkutilojen kalustejärjestelyistä ja koulun kalusteiden lukitukset tulee olla tuntoon perustuvia koodilukkoja ja opasteiden tulee olla selkeitä ja johdonmukaisia. Suunnitelma on päivitetty lausunnon mukaiseksi ja otetaan jatkosuunnitelmassa huomioon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kiinteistöillä [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] on ollut huomautettavaa.

Kiinteistöt [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ja [REDACTED] ovat huomautuksissaan todenneet, että koulun saattoliikenne tulee toteuttaa Aarrekartantien puolelta yhtenä kokonaisuutena Aarrekartan päiväkodin kanssa eikä Maakauppiaantien puolelta. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee selvittää HSL:n käytöstä poistetun bussien kääntöpaikan käyttömahdollisuuden saattoliikenteelle. Rakennus ei sovellu liikennejärjestelyiden osalta ympäristöön, nykyinen liikennejärjestely aiheuttaa naapureille haittaa ja vähentää liikenneturvallisuutta. Asemakaavassa oleva Maakauppiaan liittymän käytöstä ajoneuvoliikenteelle tulisi hakea poikkeamis päätös. Naapureille tulisi antaa mahdollisuus lausua täydennetystä aineistosta ennen

lupapäätöstä.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen, jossa todetaan, että asemakaavan sallima liittymä Maakauppiaantien päädyistä turvaa koululaisten jalan- ja pyöräliikenteen turvallisesti koululle. Jos ajoliittymää ei olisi, saattoliikenne tapahtuisi nykyisellä kääntöpaikalla, joka ei ole suunniteltu saattoliikenteeseen. Erottamalla päiväkodin ja koulun pysäköintialueet aidalla, vähennetään läpiajoliikennettä. Koulun huoltoliikenne tapahtuu päiväkodin kanssa yhteisen huoltopihan kautta. Työmaaliikenne tapahtuu Aarrekartantien puolelta ja siitä tiedotetaan asukkaille. Linja-autojen kääntöpaikka rakennusalan ulkopuolella ja hankkeella ei ole toimivaltaa alueen käyttöön. He ovat esittäneet toiveen alueen käytöstä Espoon kaupunkitekniikalle.

Kiinteistö [REDACTED] on huomauttanut urheilukentän pääsisäänkäynnin sijoituksesta ja kentän toiminnan tuomasta jatkuvasta melu- ja valohaitasta. Kulku kentälle tulisi poistaa pientaloalueen puolelta ja siirtää joko kevyen liikenteen puolelle tai kentän keskivaiheelle. Huomauksessa on lisäksi tuotu esille jo aiemmin kirjatut huomiot ajojärjestelyistä.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut huomautuksiin vastineen, jossa todetaan, että kentän urheilukentän pääsisäänkäynti on kentän lounaisnurkasta. Huoltoreitti urheilukentälle sijaitsee rakennusalueella ja se tulee eriyttää turvallisuussyistä jalankulkureiteistä. Kentän valaistus toteutetaan himmennettävänä, jolloin yöaikaan valaistuksen leviämistä ympäristöön voidaan pienentää entisestään. Kentälle asetetaan kyltit, joissa kentällä vaaditaan hiljaisuutta klo 22-07. Kiinteistön omistaja suorittaa käytön aikaista valvontaa vaatimuksen toteutumisesta.

Em. lisäksi Maakauppiaantieltä, Maakauppiaankujan ja Karsikkotien asukkailta on tullut yhteinen kirjelmä, jossa on huomautettu samoista asioista kuin erillisissä naapureiden huomautuksissa.

Vastineet ovat kokonaisuudessaan liiteasiakirjoina. Hankkeeseen ryhtyvä on päivittänyt suunnitelmia tonttiliittymän osalta, liittymä on kavennettu asemakaavassa osoitettuun leveyteen.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 44 § mukaiset rakentamisluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Kokoontumistilassa 1 (Liikunta- ja juhlasali ja näyttämö) saa yhtä aikaa oleskella enintään 700 henkilöä.

Kokoontumistilassa 2 (Ruokasali) saa yhtä aikaa oleskella enintään 195 henkilöä. Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa kyltti tiloissa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

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
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:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloittamisoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä Laadunvarmistusselvitys.

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 talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

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.

Ennen 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.

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.

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, 41, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Hellstén
p. 040 636 6082
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus ja kokouksessa tehty
lisäysetsitys hyväksyttiin yksimielisesti.