

§ 104

Rakentamislupa 49-2026-750, Likusterikatu 6

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-21-42-1	Likusterikatu 6
	HENTTAA	02250 ESPOO
	Pinta-ala 7565.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-1, II/III, 3200 +tekn, Asuinpientalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	3200.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Likusterikatu A c/o VVO Rakennuttaja PL 40 00301 HELSINKI	
Toimenpide	Viisi rivitaloa (1, 2, 3, 4, 5), talousrakennus (6), tontin osittainen aitaaminen ja kahdeksan energiakaivoa	
	Pääsuunnittelija: [REDACTED]	arkkitehti
	Rakennussuunnittelija: [REDACTED]	arkkitehti
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3	
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 24.02.2026	Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 2 kpl 17.08.2026	.
	Kaupunkimittausyksikkö 04.08.2026	Mahdollistava
	Rajanaapurit Espoo 10.08.2026	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Valtakirja, 2 kpl Pääpiirustukset, 21 kpl Kerrosalakaavio ja -laskelma Alustava pihasuunnitelma	

Korttelijulkisivupiirustus, värillinen ja mustavalkoinen
Ulkoväriytyssuunnitelma
Aitapiirustus (ei luvanvaraiset aidat)
Havainnekuvia
Väestönsuojapiirustus
Valokuvia
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Rakennesuunnittelun perusteet
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet, 6 kpl
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus -lomake
Meluselvitys
Energiaselvitys ja -todistus, 6 kpl
Maalämpökaivojen etäisyydet
Alustava hulevesisuunnitelma
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Todenne Rapu-selvityksen tekemisestä
Rakennustuoteluettelo, 5 kpl
Otteet kortteli- ja väriytyssuunnitelmista
Poikkeamislupa (lainvoimainen)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa viiden rivitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen tukimuuri-aitarakenteella sekä kahdeksalle energiakaivolle.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Korttelissa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslainaikainen asemakaava. Kyseessä on AP-1 Asuinpienalojen korttelialue, jolla kerroslukumäärän tulee vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi. Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusalat enintään kolme- ja kaksikerroksisille rakennuksen osille. Tontin luoteis- ja kaakkoisosissa on istutettava alueen osa, rakennus on rakennettava kiinni kakkoisosan rakennusalan rajaan. Tontilla sallittu rakennusoikeus on 3200 kem², jonka lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen. Lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %.

Julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan mm. perusmuodoltaan yksinkertaisia, kiviaineisia ja väriykseltään vaaleita ja hillittyjä.

Korttelipihat voivat erottua toisistaan esim. rakennusten väriytyksen puolesta. Kaikkia korttelia koskevissa asemakaavamääräyksissä edellytetään auton säilytyspaikkojen olevan katettuja ja rakennuksiin sijoitettavien auton säilytyspaikkojen julkisivujen olevan rakennettu saman korttelin rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi.

Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään 2 ap / asunto. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamislupa (2026-476). Hanke poikkeaa asemakaavan mukaisista rakennusalan rajoista, tontin istutettavan alueen osasta ja sekä autopaikkamääräyksistä. Tämän lisäksi hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta siten, että rakennukset toteutetaan kiviaineisten julkisivujen sijasta puujulkisivuisina. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Uudisrakennukset voidaan toteuttaa puujulkisivuisina, ja niiden sallitaan ylittää rakennusalan rajat esitetyn mukaisesti.
2. Ulkotilaksi tarkoitetut parvekkeet tai terassit sekä leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.
3. Tontin istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa kasvillisuutta, joka muodostaa monilajisen kerroksellisen reunavyöhykkeen. Puuston ja niityn lisäksi alueella tulee olla sekä pensasryhmiä että korkeaksi kasvavaa puustoa. Aluetta tulee lisäksi hyödyntää osittain asukkaiden yhteisenä oleskelualueena tai pelipaikkana.
4. Leikki- ja oleskelualueiden muodostama kokonaisuus tulee limittää ainakin osittain. Asunnoista tulee olla näille alueille turvalliset kulkureitit ja alueiden on oltava riittävästi eristetty pysäköintialueesta sekä ajoneuvoliikenteen käyttämistä reiteistä.
5. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto. Autopaikat voidaan toteuttaa kattamattomina.
6. Asuntopihat tulee erottaa pysäköintialueista korkeatasoisesti. Aidat tulee toteuttaa laadukkaina rakennusten arkkitehtuuriin ja julkisivumateriaaleihin sovittaen. Tontin 21-42-6 suuntaan rakennettavan tukimuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Poikkeamisluvan ehdot on huomioitu suunnittelussa.

RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia, puurakenteisia ja puuverhottuja, harjakattojen materiaalina on pelti. Yksikerroksinen talousrakennus käsittää ulkoiluvälinevaraston ja teknisiä tiloja ja sen päädyssä on pyöräkatos. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asuntoja toteutetaan 43 kpl ja niiden keskipinta-ala on 61,5 m². Asunnoissa on 1. kerroksessa katettu terassi ja jokaisen asunnon sisäänkäyntikatoksen yhteyteen sijoittuu varastotila.

Rakennuksissa käytetään kolmea pääväriä (taitettu valkoinen, beige ja harmaanruskea), jotka vaihtelevat taloittain. Rivitalokokonaisuuden leikki- ja oleskelualue sijaitsevat vierekkäin ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden tontin jalankulkualueiden varteen. Toinen leikkialue sijaitsee luoteisosassa poikkeamispäätöstä noudattaen osittain tontin istutettavalla alueella.

Asuntopihat erotetaan pysäköintialueesta osin istutuksin ja aidoin. Puisten aitojen tyyli on rakennusten julkisivujen tyylin mukaista, niissä käytetään julkisivuissa käytettyjä värejä ja ulkonäköä. Tontin lounais- ja kaakkoisrajojen läheisyyteen toteutetaan puurakenteiset aidat, jotka eivät myöskään ole korkeutensa vuoksi luvanvaraisia. Itäosaan kahdelle tontin rajalle osittain sijoittuva tukimuuri-aitarakenne toteutetaan kivikorirakenteena, jonka päälle sijoitetaan tarvittavilta osin tumma pystylanka-aita putoamissuojaksi.

Tontille toteutetaan yksi ajoliittymä kaakosta Likusterikadulta. Ajoväylästä erotetaan asuinrakennuksille johtava jalankulkuväylä. Jätteen keräysjärjestelmänä toimii Suurpellon alueella imujätejärjestelmä, jonka keräyspisteiden lisäksi tontille toteutetaan ajoliittymän yhteyteen erityisjätejakeille syväkeräinastioita ulkonäöllisesti vastaava pintakeräysjärjestelmä (astiat piilossa kansien alla). Hulevesiä viivytetään pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Likusterikadun hulevesiverkkoon.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 3503 m². Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään asuinrakennuksiin 3198 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 305 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan lupahankkeelle poikkeamispäätöksen (vähimmäisvaatimus 1 ap/asunto) mahdollistamana kaavamääräystä vähemmän 1,2 ap / asunto, yhteensä 55 ap. Autopaikoista on kaksi liikuntaesteisen autopaikkaa (1e-ap), ne sijoittuvat keskeisesti pysäköintialueelle. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi neljä, hidaslataus tulee 12 autopaikkaan ja lopuissa autopaikoissa on varauksena hidaslataukselle.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja toteutetaan topten-yhteistilaohjeen suosituksen (2,5 pp/asunto) mukaisesti 108 pp. Jokaisen asunnon yhteydessä katoksen alla on mahdollisuus yhden pyörän säilyttämiseen, loput pyöräpaikoista voidaan sijoittaa talousrakennukseen.

Talousrakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojaa-alaa 64 m² 85 henkilölle. Suoja on normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarasto.

MUUT SELVITYKSET

Korttelin asemakaavassa ei ole vaatimuksia ääneneristävyydelle. Liitteeksi toimitetun meluselvityksen mukaan piha- ja oleskelualueiden sekä terassien päivämelun ohjearvo 55 dB alittuu. Melulta suojaavia kaupunkikuvaan vaikuttavia aiheita ja aitoja ei tarvita. Selvityksessä on todettu myös, että rakennusten ulkovaipan ääneneristystä ei ole tarpeen mitoittaa liikennemelua vastaan, sillä rakennusten julkisivuille kohdistuvat päiväaikaisten keskiäänitasot ovat alle 55 dB, eivätkä rakennukset täten sijoitu liikennemelualueelle. Imujätejärjestelmä aiheuttaa hetkellistä melua huoneistoon A1, joka huomioidaan jatkosuunnittelussa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut rakennusten kaupunkikuvallista ilmettä suositellen talousrakennuksen ilmeen keventämistä vaaleammalla väriyksellä, joka on huomioitu suunnitelmissa. Tontin käyttöä on pidetty ongelmallisena ja tontin ahtautta on edellytetty tarkasteltavan poikkeamisluvan yhteydessä, mikä on tehty.

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

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelu on aiemmin kommentoinut korttelin muiden tonttien työmaavesi- ja hulevesisuunnitelmia ja on edellyttänyt muun muassa happamien sulfaattimaiden huomioimista työmaavesien hallinnassa, työmaavesien riittävää käsittelyä erityisesti hienojakoisen savikiintoaineen poistamiseksi sekä kiintoaineen laadullista tarkkailua herkän vesikohteen läheisyydessä. Lupahankkeen työmaavesien hallintasuunnitelmaa on edellytetty täydennettävän, joka on tehty annettua lausuntoa noudattaen.

Kaupunginmuseo on kommentoinut koillisessa tontin ulkopuolisella puistoalueella tehtyä muinaislöytöä. Storhemtinreitin ja Tomaksenpolun risteyksen lounaispuolella on metallinilmaisimella savipellosta löydetty keskiaikaisen ruokaveitsen pää ja kirjanhela keväällä 2014. Kyseessä on nk. irtolöytö, ei kiinteä muinaisjäänös. Löytö liittyy todennäköisesti Därvitsbyn keskiaikaiseen kylätonttiin. Löytö ei aiheuta muuta kuin huomautuksen, että, jos töiden yhteydessä tavataan rakenteita tai löytöjä, jotka viittaavat muinaisjäänöksen, on työt viipymättä keskeytettävä ja ilmoitettava kaupunginmuseolle jatkotoimenpiteitä varten. Asia on huomioitu lupamääräyksissä.

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:

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

Päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma ja sen karttaliite tulee esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen aloituskokouksen tilaamista.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä laadunvarmistusselvitys pohjarakenteista.

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.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Toimitetun selvityksen

perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin.

Taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. Smedsbäckeniin ei saa johtaa sameita vesiä.

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

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

Jos töiden yhteydessä tavataan rakenteita tai löytöjä, jotka viittaavat muinaisjäännökseen, on työt viipymättä keskeytettävä ja ilmoitettava kaupunginmuseolle jatkotoimenpiteitä varten.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakoon hyväksyttävä kustakin eri väri vaihtoehtosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivojen sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

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, 42, 44, 48 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p.040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.