

§ 117

Rakentamislupa 2026-410-Metsäpirtintie 19

Päätöspäivämäärä 17.9.2026

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 23.9.2026

Rakennuspaikka	49-16-44-4	Metsäpirtintie 19
	POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
	Pinta-ala 5483.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	3000.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Tapiolan Elissa c/o Arkta Reponen Oy Piispankallio 4 02200 ESPOO	
Toimenpide	Asuinkerrostalo, varastorakennus, kolme autokatosta, syvässäiliöryhmä	
	Pääsuunnittelija:	Arkkitehti
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen 6 kpl	19.05.2026 Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö	04.05.2026 Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	24.03.2026 Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 9 kpl Maanvuokrasopimus Valtakirja Poikkeamislupa Yhteisjärjestelysopimus Hallinnanjakosopimus Katukorkeusilmoitus	

HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Happamien sulfaattimaiden hallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuva
VSS-piirustus
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa nelikerroksisen asuinkerrostalon, varastorakennuksen ja kolmen autokatoksen rakentamiseen sekä syvässäiliöryhmän sijoittamiseen. Kiinteistöllä on samaan aikaan vireillä rakentamislupahakemus 2026-409 kolmikerroksisen asuinkerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon rakentamiseksi.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jolle on asemakaavassa osoitettu yhteensä kymmenen asuinkerrostalon rakennusala kolmeen riviin siten, että rakennusten enimmäiskerrosluku nousee idän suuntaan kahdesta neljään kerrokseen. Kortteli rajoittuu idän puolella Kehä 1:een ja sijoittuu sen melualueelle. Korttelialueen autopaikat on keskitetty omalle rakennusalueen melun puoleiselle korttelin itäosalle, ja melua lähinnä oleville asuinrakennusten julkisivuille on annettu määräys ääneneristävyydestä. Autopaikoille on lisäksi osoitettu yksi pienempi rakennusala korttelialueen luoteiskulmalle.

Rakennettavalle tontille sijoittuu yhteensä kolme rakennusala enintään kaksi-, kolme- ja nelikerroksiselle asuinkerrostalolle sekä eteläinen osa auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta ja erityistä huomiota tulee kiinnittää puuarkkitehtuuriin. Katon tulee olla monimuotoinen harjakatto, jonka harjasuunnat poikkeavat julkisivujen suunnista. Piharakennuksissa ja -katoksissa tulee olla viherkatto. Piha-alueet tulee toteuttaa yhtenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Alueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Piha-alueille saa

rakentaa huleveden viivytys- ja puhdistusrakenteita.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat liikenteen melualueella, porrashuoneiden 20 m² ylittävät valoisat ja viihtyisät osat kussakin kerroksessa, jätehuolto-, kiinteistönhoito- ja pysäköintitilat sekä alueelliset muuntamotilat. Katoksia ja piharakennuksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 250 m²:n verran. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISLUPA

Kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa 2026-294, jonka mukaan hakemuksen suunnitelmassa voidaan poiketa asemakaavasta seuraavasti: asuinkerrostalon A-lamelli ylittää rakennusalan rajan lännen suuntaan noin 1,1 metrillä ja lamellien välinen nivelkohta ylittää rakennusalan rajoja noin 0,15-0,4 metrillä, asuinkerrostalon kerrosluku on rakennusalan eteläosassa neljä, kolme autopaikkaa sijoittuu auton säilytyspaikan rakennusalan ulkopuolelle ja tontin eteläosaan toteutetaan noin 1,5 metriä leveä jalankulkuyhteys Metsäpirtinpolulle puilla ja pensailla istutettavaksi osoitetun alueen osan läpi.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltu teräsbetonirakenteinen nelikerroksinen asuinkerrostalo (talo AB) sisältää yhteensä 24 asuntoa, keskipinta-alaltaan 63 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke, maantasoaasunnoilla lisäksi asuntopiha. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen. Varatiepoistuminen on suunniteltu parvekkeiden kautta pelastuslaitoksen nostokoriautoon. Jätteet kerätään syväsäiliöihin kiinteistön etelärajalle.

Varasto- ja tekniset tilat sijoittuvat rakennuksen ensimmäiseen ja neljänteen kerrokseen sekä erilliseen varastorakennukseen. Talosaunaa, kerhohuonetta ja pesutiloja ei ole suunniteltu; kaikissa asunnoissa on kuitenkin tilavaraus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Maanalaisia tiloja ei ole.

Asuinkerrostalon pääasiallisena julkisivumateriaalina on tummanharmaan ja vaaleanruskean sävyihin maalattu vaaka- ja pystyaukioitus. Asuinkerrostalon maantasokerroksessa käytetään vastaavan sävyistä pystyurittua betonia. Julkisivulinjoista poikkeaviin suuntiin taittuvan harjakaton katteena on tummanharmaa bitumihuopa. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja. Piharakennusten julkisivumateriaalina on tummanharmaa vaaka- ja pystyaukioitus, jota Kehä 1:n puoleisilla autokatosten seinillä on paikoin verhottu teräsverkolla viherseinäksi. Piharakennusten katteena on viherkate.

Asuinkerrostalo sijoittuu rakennusalaansa nähden poikkeamisluvan mahdollistamalla tavalla. Korttelialueen eteläsivulle ohjeelliselle rakennusalueella asemakaavassa merkitty leikkialue on suunniteltu sijoitettavaksi rakennusten väliin melukatveeseen.

Asuinrakennuksen kokonaisala on 2095 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 2095 m², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 1798 m², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 80 m² ja rakentamislain 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 217

kem2. Erillisen varastorakennuksen kerrosala on 85 kem2.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikat on liikuntaesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta sijoitettava auton säilytyspaikan rakennusosalalle. Hankkeelta vaadittava autopaikkamäärä on 22 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 22 ap piha-alueelle autokatoksiin ja avopaikkoina. Autopaikoista yksi on LE-autopaikka. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Hankkeelta edellytettävä polkupyöräpaikkamäärä on yhteensä 60 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 60 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Tämän lisäksi piha-alueelle on sijoitettu kaksi polkupyöräpaikkaa.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen 48 väestönsuojapaikkaa osoitetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen yhteensä 80 henkilölle suunniteltuun kiinteistön yhteiskäyttöiseen S1-luokan väestönsuojaan. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka. Hulevettä viivytetään hulevesialtaiden, viivytysputkien ja viherkattojen avulla ennen sen johtamista suodatettuna hulevesiverkkoon. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys. Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 24.3.2026 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot mm. julkisivun tumman värisävyn valinnasta ja siihen liittyvästä katselmuksesta on otettu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelialueen kaikkien kiinteistöjen 49-16-44-2, 49-16-44-3 ja 49-16-44-4 kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. kulkuoikeuksista, autopaikoista, yhteispihasta, jätehuollosta, hulevedestä, palomuurin rakentamatta jättämisestä, pelastusreiteistä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta sekä hakemuksen liitteenä olevaa happamien sulfaattimaiden hallintasuunnitelmaa.

Hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Julkisivujen pää- ja täydentävien osien lopullisille värisävyille esitettävä hyväksyntää paikalle kutsutulle rakennusvalvonnan edustajalle työmaalla pidettävässä värimallikatselmuksessa. Pääsuunnittelija esittelee ennalta laatimansa ehdotukset värimalliyhdistelmistä. Katselmus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyiden 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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on hankkeelle osoitetut autopaikat, kulkuyhteydet, jätteenkeräyspaikka, leikkipaikka ja muut yhteistilat oltava toteutettuna.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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**

RakL 42-44 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
jani.vaarnanen@espoo.fi

Käsittely

Puheenjohtajan ehdotuksesta ja lautakunnan yksimielisen kannatuksen myötä asia käsiteltiin esityslistan asioiden käsittelyjärjestyksestä poiketen § 114 jälkeen.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.