§ 136
Rakentamislupa 2026-812-Anna Sahlsténin katu 14

Päätöspäivämäärä 29.10.2026
Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.11.2026

Rakennuspaikka	49-51-347-1	Anna Sahlsténin katu 14
	LEPPÄVAARA	02600 ESPOO
	Pinta-ala 1664.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK, 2850 kem2, VIII, Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2850.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija
Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 14 c/o Sato-Rakennuttajat Oy
PL 401
00601 Helsinki

Toimenpide
Asuinkerrostalon rakentaminen

Pääsuunnittelija: [redacted] Arkkitehti, FISE EV

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus
Paloluokka P1

Lausunnot

Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	21.08.2026	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	26.08.2026	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	16.06.2026	Ehdollinen
Ympäristöns. palvelualue	04.09.2026	Ei arvoa
Rajanaapurit Espoo	26.08.2026	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö	09.09.2026	Puoltava

Hakemuksen liitteet
Pääpiirustukset, 13kpl
Asemapiirustus-DWG
Valtakirja, 3kpl
Lainhuutotodistus

Kaupparekisteriote
Rava3Pro
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Kortteli- ja katujulkisivut
VSS -piirustukset
Ennakkoneuvottelun muistio
Valokuvakooste ympäristöstä, 4kpl
Katukorkeusilmoitus & liitteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Rakennesuunnittelun perusteet
Palotekninen selvitys
Palotekniset kaaviot
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyysselvityksen muistio
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennustuoteluettelo
Hulevesisuunnitelma
Pohjaveden ja työmaavesien hallintasuunnitelma
RAPU-selvitys & etusivu
Ilmastoselvitys
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitys varautumisesta ilmaston lämpenemiseen
Yhteisjärjestelysopimus & liitteet
Kartta autopaikkojen sijoittelusta pysäköintihallissa
Runoratsun Yhteisjärjestelysopimus
HSY Liitoskohtalausunto
Havainnekuvat
Rakennetyypit
Kalustettu pohjapiirustus
Naapurin kuuleminen, 4kpl
Naapurin kuuleminen liite poikkeamista
Naapurin suostumus, 2kpl
Naapurin suostumus liite poikkeamista

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS
Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi 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 15 m2 ylittävän osan, polkupyörävarastot ja -katokset sekä talotekniikan vaatimat tilat. Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, saunat ja jätehuollon tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (428 m2) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Korttelia, korttelinosaa tai aluetta ei saa aidata. Tonteilla, joiden pihat rajautuvat toisiinsa, tulee oleskelu- ja leikkialueet sekä istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisiksi. Pysäköintipaikat tulee reunustaa ja jäsentää istutuksin. Tontin länsireunaan ja pohjois- sekä etelärajalle sijoittuu istutettavat alueen osat. Maaperä saattaa olla pilaantunutta. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Lisäksi asemakaavassa on melutorjuntaan, tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun sekä hulevesien ja pohjaveden hallintaa koskevia määräyksiä.

Asemakaava-alueelle on tehty Vermontie lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE
Rakennus on kolmas kortteliin 51347 sijoittuvista kerrostaloista.
Rakennus on kahdeksankerroksinen. Ylimpään kerrokseen sijoittuu parviasuntoja.
Uusia asuntoja on yhteensä 56 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 43,4 m2.
Hanke on pienasuntovaltainen. Topten-ohjeesta ARK 02
Asuinrakennusten aputilojen mitoitusohje poiketaan vähäisesti lastenvaunuvarastossa, pesulassa, kuivaushuoneessa, ja kerhohuoneessa. Irtaimistovarastot ja talosauna ovat Topten-ohjeiden mukaiset.
Kaikilla asunnoilla on oma parveke, maantasoterassi tai kattoterassi, jotka lasitetaan. Asunnoista on osoitettu varatiet parvekkeiden luukkujen kautta.
Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin valkobetonia ja rakennuksen jalusta 1. krs osalla keskiruskeaa paikallamuurattua tiiltä.
Rakennuksella on kaksi leikki- ja oleskelupihaa, jotka sijoittuvat rakennuksen itä- ja länsipuolelle. Länsipuolelle sijoittuu lisäksi jätteiden syväkeräys.
Hulevesiä viivytetään tontilla hulevesipainanteissa sekä viivytysputkistossa ennen johtamista kadun hulevesiverkkoon.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
1) Poiketaan rakennusjärjestyksen 7 §:stä. Osa parvekkeista ja kattoterassista ylittää rakennusalan rajan 1,8 metrillä, joka on enemmän kuin rakennusjärjestyksen sallima 1,2 metriä. Poikkeamaa on perusteltu sillä, että rakennusala on hyvin kapea (kapeampi kuin naapuritonteilla). Rakennusjärjestyksen sallimissa rajoissa parvekkeiden syvyys olisi vain 1,5 m ja 2,1 m syvä parveke mahdollistaa laadukkaan asuntokohtaisen ulko-oleskelutilan ja parantaa asumisviihtyvyyttä.

2) Rakennuksen osana oleva pyörävarasto ja sen päällä oleva kattoterassi ylittävät rakennusalan rajan. Poikkeamaa on perusteltu sillä, että asemakaava sallii erillisen pyörävaraston sijoittamisen rakennusalan rajoista riippumatta, eli käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen. Ratkaisu säästää tilaa kapealla tontilla ja parantaa sen toiminnallista ja tilallista laatua sekä mahdollistaa tavanomaisesta asuntotuotannosta poikkeavien terassillisten asuntojen rakentamisen. Terassi elävöittää myös julkisivua ja liittää rakennuksen luontevammin ympäristöön.

3) Osa leikkialueesta, jätepisteestä ja liikuntaesteisille soveltuvasta pysäköintiruudusta sijoittuu tontin länsireunassa asemakaavaan merkitylle istutettavalle alueen osalle. Poikkeamaa on perusteltu toimintojen paremmalla sijoittelulla kapealle tontille. Istutettavalla alueen osalla käytetään vettä läpäiseviä päällysteitä ja toimintojen syrjäyttämä istutettava alue tehdään vastaavan kokoisena tontin pohjoisosaan.

Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut hankkeesta mahdollistavan lausunnon. Esitettyjä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS
Rakennusten kokonaisala on yhteensä 3802 m2, josta varsinaista rakennusoikeutta 2850 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 570,5 kem2, RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 311,5 kem2 ja ullakkoa 70 m2. Yhteistilojen osuus lisärakennusoikeudesta on 250 km2 ja polkupyörävaraston 49 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

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 jo rakennettuun pysäköintilaitokseen 34 kpl, joista yksi on le-ap. Lisäksi yksi le-autopaikka sijoittuu omalle tontille ja se varustetaan sähköauton latauspistevalmiudella.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2 lukittuun, katettuun tilaan, tälle hankkeelle yhteensä 95 pp. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja. Pyöräpaikkoja toteutetaan 96 pp asuinrakennuksen yhteyteen sijoittuvaan pyörävarastoon. Lisäksi sisäänkäynnin läheisyyteen on osoitettu pp-paikkoja.

Asuinrakennukseen toteutetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suojatilaa on 61,5 m2 ja suojapaikkoja 82 henkilölle. Suojan normaaliajan käyttö on irtaimistovälinevarasto. Suojan vesipiste sijaitsee väestönsuojan ulkopuolella pesulassa ja huomioidaan varavesisäiliöiden mitoituksessa.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeen esteettömyysratkaisut on käyty läpi esteettömyysasiantuntijan kanssa.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle ja se on pelastuslaitoksen leimaama.
Sivukäytävän pituus porrashuoneessa ylittää TopTen tulkintakortissa 117 B 28 C sallitun 12 m pituuden. Ylitystä kompensoidaan asentamalla

huoneistojen oviin suljinlaitteistot.

Alueen maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys, jonka mukaan tontilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehty ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle, joka on hyväksynyt ilmoituksen (päätös LVV-U/121014/2026) sekä edellyttänyt vielä lisätutkimusten tekemistä sekä ohjeistanut tarkemmin mm. maa-ainesten käsittelyä ja varastointia, kaivantoihin kertyvän vedenkäsittelyä sekä loppuraportointia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että jatkosuunnittelussa pyritään yhtenäiseen räystäsratkaisuun koko rakennuksen osalta, harkitaan parvekkeiden kaidelasin himmennystä näkösuojaksi sekä varmistetaan asuntojen kalustettavuus. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaan siten, että räystäslinja on yhtenäistetty parvekkeiden osalta, parvekekaiteissa huomioidaan kaidelasin näkösuojaus toisen kerroksen osalla ja on esitetty kalustetut asuntopohjat.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä eikä erillistä teknistä esittelyä ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT
Hankkeesta on pyydetty kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto. Kaupunkisuunnittelukeskus on pitänyt poikkeamia asemakaavasta mahdollisina ja hyväksyttävinä. Lausunnossa mm. todetaan, että parvekkeiden rakennusalan ylitys on perusteltu eikä estä muun kaavan toteutusta, pyörävaraston sijoittuminen rakennukseen kiinni on toimiva ratkaisu, pyörävaraston päälle sijoittuva kattoterassi tehostaa tontin tilankäyttöä ja että rakennusmassa ja käyttö muodostuu kokonaisuuden kannalta mahdollisimman tarkoituksenmukaiseksi ja tehokkaaksi. Istutettavan alueen osalle sijoittuvien toimintojen sijoittelu on suunnittelu siten, että tontille jää riittävästi istutettavaa aluetta ja piha voidaan toteuttaa turvallisena ja toimivana. Lisäksi on kiinnitetty huomiota huoltoliikenteen tutkimiseen siten, että se voidaan järjestää toimivasti ja turvallisesti ja yhteensovittaa tontin ja kadun muun liikenteen kanssa, että tonttiliittymän sijainnin osalta on hyvä varmistaa kaupunkitekniikan keskuksen kanta ja pelastusliikenteen toiminnallisuus tarvittaessa sopia pelastuslaitoksen kanssa.

Kaupunkitekniikan keskuksen ennakkolausunnon mukaan tontin liittyminen voidaan järjestää Anna Sahlstenin katuun rakennuksen länsipuolella. Luvan liitteenä on esitetty katusuunnitelmaan sovitetut ajourakaaviot, ajoliittymään tarvittava luiskatun reunakiveyksen madallus sekä huomioitu katuvalaisimet. Pelastusauton nostopaikka on esitetty pelastuslaitokselle paloteknisessä suunnitelmassa.

Ympäristönsuojelun palvelualueelta saadun lausunnon mukaan kiinteistö on osa aluetta, jota koskien Uudenmaan ELY-keskus on tehnyt 2.12.2015 päätöksen (UUDELY/4290/2015) pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Hankkeen tulee olla yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Pysäköintilaitokseen sijoittuvista autopaikoista on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS
Hakija on toimittanut selvityksen neljän naapurin kuulemisesta ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta lisäsi kahdelle naapurille. Lisäksi hakijan on toimittanut naapureiden [redacted] ja [redacted] suostumuksen hankkeeseen.
Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

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

Pilaantuneen maaperän puhdistusta koskeva loppuraportti tulee toimittaa luvan liitteeksi ennen aloituskokousta.

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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloittamisoikeutta 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.

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

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto, p. 0438270873
kaisa.routto@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.