§ 137
Rakentamislupa 2026-639, Paavo Bruunin kuja 12

Päätöspäivämäärä 29.10.2026
Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.11.2026

Rakennuspaikka	49-43-2-1	Paavo Bruunin kuja 12
	VANTTILA	02780 ESPOO
	Pinta-ala 25017.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4869.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Avain Yhtiöt Oy Lautatarhankatu 8 B 00580 Helsinki	
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2), talousrakennus (3) ja 12 energiakaivoa	
	Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti	
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	18.06.2026 Mahdollistava
	Ympäristönsuojelun palvelualue	25.08.2026 Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	24.03.2026 Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 22 kpl	
	Selvitykset rakennuspaikan hallintaoikeudesta	
	Valtakirja	
	Hankekuvaus	
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	
	Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset	
	Kerrosalakaaviot ja -laskelmat	

Selvitys rakennus- ja purkujätteiden käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesi- ja työmaavesisuunnitelmat
Pihasuunnitelma
Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä
Meluselvitys
VSS-piirustus
Ilmastoselvitykset
Viherkerroinlaskelma
Valokuvakooste ympäristöstä
Hakijan vastine ympäristönsuojelun lausuntoon
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Paloturvallisuussuunnitelma
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennesuunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Paarinkuljetuskaaviot
Päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta
Julkisivun iv-laitteiden simuloinnit
Rakennustuoteluettelo 2 kpl
Väyläviraston lausunto
Ennakkoneuvottelumuistiot

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen sekä 12 energiakaivon poraamiseen. Asuinkerrostalot ovat seitsemän- ja kahdeksankerroksisia.

Lupa kohdistuu tulevalle tontille 49-43-122-4, joka muodostuu nykyisistä määräaloista 49-43-2-1-M504 ja 49-436-3-55-M502.

ASEMAKAAVA
Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusalaa enintään kahdeksan- ja seitsemänkerroksisille asuinrakennuksille sekä rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa, sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Rakentamisessa käytettävien materiaalien, värien ja julkisivukäsittelyiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa ja niillä tulee myös tuoda esille alueen paikallista historiaa ja maisemaa. Kaduille, aukioille tai puistoihin avautuvien julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääosin muurattua tiiltä, rapattuja tai puuta. Julkisivut tulee jäsentää enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin tai sommittelun suhteen. Kattojen tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa. AK-1-korttelialueille

voidaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi talousrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin.

Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun ja ilmanlaatuun, runkomelun huomioimiseen, piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, viherkertoimen laskemiseen, pilaantuneiden maiden huomioimiseen ja radan lähelle rakentamiseen liittyen.

Alueen suunnittelua ohjaa lisäksi Lasiruukin korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE
Uudelle Lasihytin asemakaava-alueelle, junaradan, Kauklahdenväylän ja Espoonjoen väliin sijoittuvalle tontille rakennetaan kaksi 7-8-kerroksista asuinkerrostaloa. Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti pistetalon omaisia vaihtelevin kattomuodoin ja sisäänvedetyin parvekkein. Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin muurattua tiiltä ja sisäänvedettyjen parvekkeiden kohdilta parvekerakenteiden takana maalattua betonia. Asuinrakennuksissa on harja-aumakatto. Talo A:n julkisivu on ruskeaa tiiltä ja katto harmaata peltiä. Talo B:n julkisivu on vaaleaa tiiltä ja katto vihreää peltiä. Piha-aluetta suojataan ja rajataan talousrakennuksin. Yksikerroksisissa osissa on viherkatot. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai terassi. Asuntoja rakennetaan yhteensä 80 ja niiden keskipinta-ala on 51 m2. Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS
Korttelin neljälle rakennusalalle osoitettu rakennusoikeus on 9 800 kem2, mistä hakemuksen tontin 49-43-122-4 rakennusoikeus on tonttijaossa määritetyn mukaan 4 869 kem2. Lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat.

Hankkeen kokonaisala ja kerrosala on 6 343 kem2. Kerrosalasta 4 869 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 943 kem2 on asemakaavan sallimien varasto- ja yhteistilojen sekä porrashuoneen 20 m2 ylittävää osuutta ja 531 kem2 on RakL 9 § 2 momentin sallimaa ylitystä.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Hankkeessa ei ole haettu vähäisiä poikkeuksia.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Kaavan mukainen autopaikkavaatimus hankkeelta on yhteensä 41 autopaikkaa, joista 23 on A-taloa varten ja 18 B-taloa varten. B-talon autopaikkamäärässä on huomioitu kaavan mahdollistama vuokra-asuntotuotannon 20 %:n vähennys. Autopaikoista 39 on osoitettu viereiselle tontille [redacted] rakennettavasta pysäköintilaitoksesta ja kaksi rakennusjärjestyksen vaatimaa liikuntaesteisille suunniteltua autopaikkaa tontilta asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyydestä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / vähintään 2 huoneen asunnot ja 1,5 pp / 1 huoneen asunnot. Hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 163 polkupyöräpaikkaa, joista 84 on A-taloa varten ja 79 B-taloa varten. Kaikki pyöräpaikat on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

B-talon ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan yksi S1-luokan väestönsuoja yhteensä 143 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asunnoista on järjestetty varatiet parvekeluukuilla viereiselle tai alapuoliselle parvekkeelle. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen. Paloturvallisuussuunnitelmaan on saatu pelastuslaitoksen kuittaus.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin, parvekeoviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle. Meluselvityksen mukaan, kun korttelialueen kaikki neljä asuinrakennusta talousrakennuksineen ovat rakentuneet, suunnitellut rakennusmassat muodostavat melulta suojaisaa leikki- ja oleskelualuetta siten, että melua koskeva kaavavaatimus täyttyy. Mikäli viereisen tontin [redacted] talojen sekä niitä palvelevien apurakennusten muodostamat melulta suojaavat rakennusmassat eivät ole vielä olemassa, voidaan käyttöönottoa varten leikki- ja oleskelualueiden suojaksi toteuttaa väliaikaista meluntorjuntaa.

Tontti sijoittuu runkomeluhaitan riskialueelle ja alueen raideliikenteen maaperään aiheuttama runkomelu tulee huomioida alueen rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa. Pohjatutkimuksen ja perustamistapasuosituksen mukaan raideliikenteen aiheuttaman tärinän osalta hankkeessa noudatetaan kohteelle laadittua Tärinän ja runkomelun huomioiminen rakennusten suunnittelussa -selvitystä, minkä perusteella talon 1 (talo A) kohdalla tarvitaan erillinen runkomeluvaimennus.

Asemakaavan mukaan tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Hankkeesta on laadittu erillinen ilmanlaadun asiantuntija-arvio, minkä perusteella ilmanlaadulle asetetut ohje- ja raja-arvot typpidioksidille, pienhiukkasille ja hengitettäville hiukkasille alittuvat kerrostalojen Kauklahdenväylää lähinnä olevissa osissa ja rakennusalueella. Asuinkerrostalojen ja niiden raittiinilmansisäänottojen sijoittaminen suunniteltuun kohtaan 40 m etäisyydelle Kauklahdenväylästä on ilmanlaadun kannalta mahdollista.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu yhtenäinen suunnitelma viereisten tonttien [redacted] ja [redacted] kanssa ja suunnitelmassa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Alueen hulevedet johdetaan pintakallistuksin pihan painanteisiin ja sadevesikaivoihin, joista imeytymättömät hulevedet sekä kattovedet

johdetaan tontin etelälaidalle rakennettavaan isoon hulevesipainanteeseen, joka toimii biosuodatusrakenteena. Huleveden ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin.

Hankkeesta on laadittu asemakaavan vaatimuksen mukainen laskelma tontin vihertehokkuudesta. Tontin viherkerroin on laskelman mukaan 1,05, mikä täyttää asemakaavan tavoiteluvun 0,9.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhdessä viereisen tontin pysäköintilaitoksen kanssa. Hanketta puollettiin ainoastaan pysäköintilaitokseen kohdistuvin ehdoin.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu ja suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomioiden mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT
Asemakaavan mukaan radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai haittaa radan stabiliteetille eikä muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Rakenteet tulee suunnitella huomioiden radasta aiheutuvat vaakakuormat. Hakija on saanut Väylävirastolta asemakaavan vaatiman hyväksynnän hankkeen geoteknisiin suunnitelmiin.

Espoon ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Ehdot liittyvät työmaavesien ja hulevesien käsittelyyn sekä pilaantuneen maaperän kunnostamiseen. Hakijan antaman vastineen mukaan ehdot työmaavesien ja hulevesien osalta on huomioitu työmaavesisuunnitelmassa, maarakennustyöohjeessa ja hulevesisuunnitelmassa. Asuinkerrostalot rakennetaan alueelle, jossa tehdään pilaantuneen maaperän kunnostusta Lupa- ja valvontaviraston (LVV) antamalla päätöksellä. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan rakentamisessa tulee ottaa huomioon em. päätös sekä kunnostuksen päätyttyä LVV:n antama lausunto kunnostuksen loppuraportin tarkastamisesta. Jos LVV toteaa maaperän olevan pilaantumatonta, eikä vaadi jatkotoimenpiteitä, tulee hankkeessa noudattaa Espoon ympäristönsuojelun lausunnossa antamia ohjeita.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Hakemuksen tontin 43-122-4 ja viereisten tonttien [redacted] ja [redacted] välille on laadittu rasite- ja yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksissa on sovittu mm. piha-alueiden ja kulkuteiden, autopaikkojen, jätetilojen ja väestönsuojan käyttöön liittyvistä järjestelyistä sekä perustusten ja rakenteiden, sekä mm. johtojen, putkien, maalämpökaivojen, hulevesien viivytysrakenteiden ja vastaavien sijoittamisesta.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN
Hankkeesta on tiedotettu naapureille hakijan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä 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
salaojasuunnitelma
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

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:

Hanke sijaitsee herkän vesikohteen (Espoonjoki) alueella. Työmaavesien laatua tulee tarkkailla Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaisesti. Kiintoaineeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota taimenen kutuaikana 1.9.–30.11.

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.

Hankkeen tulee hakea HSY:n liitoskohtalausunto ja tontti tulee liittää hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hanke sijoittuu maakaasuputken varoalueelle. Varoalueella työskentely edellyttää yhteydenottoa johdonomistajaan ennen töihin ryhtymistä.

Maanrakennustöiden kaivu-, täyttö- ja paalutustöiden ajankohta tulee tiedottaa rataisännöitsijälle Väyläviraston ohjeistuksen mukaisesti.

Rakentamisessa tulee ottaa huomioon Lupa- ja valvontaviraston (LVV) päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta sekä pima-kunnostuksen päätyttyä LVV:n antama lausunto kunnostuksen loppuraportin tarkastamisesta. Jos LVV toteaa maaperän olevan pilaantumatonta, eikä vaadi jatkotoimenpiteitä, tulee noudattaa Espoon ympäristönsuojelun hankkeeseen antaman lausunnon ohjeita.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Radan läheisyydellä työskenneltäessä tulee noudattaa Väyläviraston ohjetta ”Radanpidon turvallisuusohje” 32/2025 V2

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia muuraus- ja maalausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaali- ja värivaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten

mukaisesti. Ääneneristävyyden 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.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon 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.

Rakennuspaikkana oleva tontti 49-43-122-4 tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasite-/yhteisjärjestelysopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa toimivaltaiselta viranomaiselta rasitteen perustamista ja/tai yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen rakennusten 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.

Huomioidaan esteettömyyden toteutuminen rakennusvaiheessa

Sovelletut oikeusohjeet RakL 29 §, 42 §, 44 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, p. 0438270872
piia.vihonen@espoo.fi

Käsittely

Mari Rummukainen teki Olli Lehtosen kannattamana seuraavan lisäysesityksen:
”Lisätään päätösesityksen loppuun seuraava lisäys: Huomioidaan esteettömyyden toteutuminen rakennusvaiheessa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Rummukaisen lisäysesitys hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut, totesi puheenjohtaja lautakunnan hyväksyneen yksimielisesti Rummukaisen lisäysesityksen.

Kokouksessa päätetty lisäys on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti seuraavalla lisäyksellä:
”Huomioidaan esteettömyyden toteutuminen rakennusvaiheessa”.