

§ 158

Rakentamislupa 49-2025-363, Koronakatu 2

Päätöspäivämäärä	20.11.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	26.11.2025

Rakennuspaikka	49-22-118-4	Koronakatu 2
	OLARI	02210 ESPOO
	Pinta-ala 3955.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	7100.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	3862.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Stella c/o Peab Oy Karvaamokuja 2 A 00380 HELSINKI	
	Asunto Oy Espoon Luna c/o Peab Oy Karvaamokuja 2 A 00380 HELSINKI	
Toimenpide	Rakennetaan kerrostalo ja autohalli (rak 1).	
	Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX Arkkitehti, poikk vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
	Paloluokka P1	
	Ympäristöns. palvelualue	Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen, 7kpl	Ei arvoa
	Rajanaapurit Espoo	Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	Ehdollinen

Kaupunkitekniikan
keskuksen lausunto

31.07.2025

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 18kpl
Asemapiirustus-DWG
Valtakirja
Kerrostalon kerrosalakaavio ja -laskelma
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut, 5kpl
Kortteli- ja katujulkisivut
Tonttileikkauspiirustukset, 3kpl
VSS -piirustukset tai selvitys suojapaikoista, 2kpl
Ennakkoneuvottelun muistio
Ennakko kaavoittajan kanssa
Esteettömyyspalaverin muistio
Ympäristöselvitys
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Hankeselostus
Perustamistapalausunto
Pohjatutkimuskartta
Pohjatutkimusleikkaus, 4kpl
Maaperän haitta-ainetutkimukset
Palotekninen selvitys
Palovihko
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
Esteetön rakennus
Akustisen suunnittelun perusteet
Liikennemeluselvitys
Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitus
Parvekkeiden meluntorjunta
Hulevesisuunnitelma
Ajourat
Puustokartoitus
Paarinkuljetuskaavio porrashuoneet
Jäteilman seinäpuhalluksen CFD-laskenta
RH-1 & RH-2 lomakkeet
HSY liitoskohtalausunto
Naapurien kuulemisen kirje ja omistajat

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kerrostalon ja autohallin rakentamiselle. Tontilla olevalle toimistorakennukselle (8930) myönnetty on purkamislupa 2023-1074.

ASEMAKAAVA

Tontin asemakaavamerkintä on AK-1. Merkintä sallii asuinkerrostalojen sekä liike-, palvelu- ja toimistotilojen, samoin kuin asuntoihin liittyvien työtilojen rakentamisen. Rakennusala on osoitettu enintään 9-

kerroksiselle asuinkerrostalolle. Tontille on lisäksi merkitty rakennusala pihakannen tai rakennuksen alaiselle pysäköintilaitokselle. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua punatiiltä. Pihan puolella sallitaan myös vaalea rappaus tai valkobetoni. Katutason julkisivujen tulee poiketa muista julkisivuista. Katualueen suuntaan sijoittuvien parvekkeiden on oltava sisäänvedettyjä ja lasitettuja. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa ympäröivien rakennusten laatutasoa vastaaviksi. Kansipihan tulee olla vihreä.

Asemakaavassa on osoitettu merkinnällä, että rakennusalan Kuitinmäentien puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Parvekkeet ja terassit tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Tuloilman suodattamiseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien vuoksi.

Asemakaavassa on tarkempia määräyksiä meluntorjunnasta, tuloilman sijainnoista ja laadusta, hulevesien hallinnasta sekä kansipihasta.

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on 9-kerroksinen. Asuinkerroksia on 7 ja liiketilat sijoittuvat katutasolle 1. kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa on saunaosasto ja kerhotila. Pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin punatiiltä ja vaaleaksi käsiteltyä betonia. Uusia asuntoja on yhteensä 109 kpl ja niiden keskipinta-ala on 52,5 m². Pienasuntoja on 54 kpl. Terassit ja parvekkeet lasitetaan. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Kortteliin ajoliittymä sijoittuu Koronakadun puolelle. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan kansipihalle. Jätehuoneet sijaitsevat rakennuksen Koronakadun puoleisessa päädyssä. Hulevesiä viivytetään tontin luoteissivulle sijoitettavissa viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 7100 kem², jonka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä tekniset tilat, autonsäilytystilat, asuntojen ulkopuoliset varastot ja asukkaiden yhteistilat sekä väestönsuojat. Lisäksi saa rakentaa liike-, palvelu- ja toimistotiloja enintään 200 kem² kaavassa osoitetun asemakaavassa m-merkinnän 300 kem² ylittävältä osalta.

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 10 955 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 7 097 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 3 311 kem², RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 547 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 3 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Asemakaavamääräys 3 §: tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän

korkealle sisäpihan puolelle.

Osa ilmanottolaitteista sijaitsee katujulkisivulla. Poikkeamaa perustellaan tuloilman suodatuksen parantamisella siten, että saadaan SUP2 tuloilman laatu, joka vaaditaan jatkuvaan oleskeluun tarkoitetulle huonetilalle. Päätelaitteet sijaitsevat asetusten mukaisesti riittävän kaukana kummastakin tiestä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Liike- toimisto- ja palvelutiloille tulee olla 1 ap / 100 kem². Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan vaatimat 65 kpl tontille. Autopaikoista 3 kpl osoitetaan liikuntaesteisille. Sähköautojen latauspistevalmius toteutetaan kaikille autopaikoille.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus asunnoille on 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Liike- palvelu- ja toimistotiloille on oltava 1 pp / 50 kem². Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat 224 kpl on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkoja toteutetaan 236 kpl, joista kaikki sijoitetaan rakennukseen ja autohalliin. Lyhytaikaiset pyöräpysäköintipaikat ovat tontilla Kuitinmäentien varrella.

Asuinrakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa. Varsinaista suojaa-alaa tarvitaan 139 m² 186 henkilölle. Väestönsuoja 1:n suojapinta-ala on 128 m² ja väestönsuoja 2:n suojaa-ala 26,5 m². Suojat toimivat normaaliaikana irtaimistovälinevarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävyydestä. Selvityksen mukaan rakennus on suunniteltu kaavamääräyksiä sekä ääniympäristöasetuksen 796/2017 ohjeistuksia ja ohjearvoja noudattaen.

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty selvitys, jonka mukaan tontilla on todettu kynnysarvon ylittävä haitta-ainepitoisuus. Pitoisuustasoiltaan kynnysarvotason ylittävät maat poistetaan kohteesta ja ne toimitetaan asianmukaisesti luvanvaraiselle vastaanottopaikalle. Laajemmalle PIMA-maiden poistolle ei ole todettu tarvetta.

Hanke on hakenut tontin rajan yli ulottuville maanalaisille rakenteille kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa, jota ei ole lupakäsittelyn aikana saatu ja asiasta on kirjattu lupamääräys.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu ajoyhteyksistä, leikki- ja oleskelupihojen käytöstä, pelastustiestä, hulevesien viivytys- ja johdatusrakenteista, jätteiden kokoamispaikasta, teknisestä tilasta, väestönsuojasta, jalankulkuväylistä sekä rakenteista, putkista, johdoista, kaapeleista, varusteista ja laitteista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta. Suunnitelmaa on puollettu ehdoin, jotka koskevat rakennuksen katutason tilajärjestelyjä, julkisivujen käsittelyä, sisäänkäyntien korostamista ja muurin edessä olevan kasvien

kasvuolosuhteiden varmistamista. Lisäksi esteettömyyden toteutuminen on tullut varmistaa esteettömyysasiantuntijan kanssa. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

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

Kaupunkitekniikan keskus on todennut ehdollisessa lausunnossaan, että tontilla on useita tekniikkalinjoja, joiden siirrosta tulee sopia niille kuuluvien tahojen kanssa. Lausunnossa annetaan ohjeita myös työmaa-aikaisesta toiminnasta yleisellä alueella sekä vaurioiden korjaamisvastuusta. Lausunnossa ei hyväksytä pelastusnostopaikkoja Kuitinmäentielle eikä Friisinkalliontielle. Hanke on selventänyt, että kohteessa on pelastautumismahdollisuus parvekeluukkujen kautta, joten pelastusnostopaikkoja kadulle ei ole tulossa.

Ympäristönsuojelun palvelualue on todennut lausunnossaan, että kiinteistön Koronakatu 2 puut eivät ole osa liito-oravien elinympäristöä ja ne voidaan kaataa rakennuslupahakemuksessa esitetyllä tavalla liito-oravien lisääntymisajan 15.3 - 31.7 ulkopuolella. Tähtiniitynkentän ja Kuitinsyrjän puiston puut riittävät turvaamaan liito-oraville kulkuyhteyden Friisinkalliontien reunalla.

Ympäristönsuojelun lausunnossa otetaan kantaa myös meluun. Asemakaavassa on annettu melua ja ilmanlaatua koskeva kaavamääräys 3 §. Ympäristönsuojelu esittää lausunnossa huolensa kulmahuoneistojen asuinviihtyisyydestä, etenkin kun kaikki makuuhuoneet aukenevat meluisamman Kuitinmäentien puolelle. Hanke on kertonut vastineessaan, että rakennus sijoittuu kaupunkiympäristöön, jossa julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat normaalilla tasolla ja jotka vastaavat pääkaupunkiseudulla kokoojakatujen varsille toteutettujen vastaavien asuinrakennusten äänitasoja. Kohde on suunniteltu kaavamääräyksiä sekä ääniympäristöasetuksen 796/2017 ohjeistuksia ja ohjearvoja noudattaen.

Ilmanlaadun osalta lausunnossa todetaan, että HSY:n ilmanlaatuviitearvojen suosituksetäisyydellä EU:n uuden ilmanlaatudirektiivin raja-arvot ehkä juuri ja juuri alitetaan. Tämän riskin takia Espoon ympäristönsuojelun pitää erityisen tärkeänä, että kiinteistön Koronakatu 2 rakentamisessa noudatetaan Koronakulma II asemakaavan määräystä 3 § ilmanlaadun osalta. Suunnittelija on vastineessaan todennut, että kaikki huoneistokohtaiset ulkoilman päätelaitteet täyttävät minimietäisyyden vilkasliikenteiseen Kuitinmäentiehen ja suodatusta parannetaan tavanomaisesta siten, että ulkoilman korkeasta pienhiukkaspitoisuudesta saadaan SUP2 tuloilman laatu, joka vaaditaan jatkuvaan oleskeluun tarkoitetulle huonetilalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

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

**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

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 aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava

yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Työmaavesien hallintasuunnitelma on esiteltävä ympäristönsuojelun palvelualueelle ja tallennettava Erityissuunnitelmiin.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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.

Tontin rajan yli ulottuville maanalaisille rakenteille on saatava kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa ennen kyseisten rakennusosien rakentamista.

Puita ei saa kaataa liito-oravien lisääntymisaikana 15.3 - 31.7.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritysvaihtoehdoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi.

Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaaliveitohdot, 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.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaika pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Susanna Haasmaa

040 634 4134
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Asia käsiteltiin §:n 156 jälkeen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.