

## § 32

**Rakentamislupa 49-2025-973, Kirvunkuja 5**

Päätöspäivämäärä 26.2.2026

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.3.2026

---

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rakennuspaikka</b>                      | 49-17-23-27<br>LAAJALAHTI<br>Pinta-ala 2400.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala                                                                                                        | Kirvunkuja 5<br>02140 ESPOO<br><br>Asemakaava<br>AK-1, 2000, IV, ASUNTOTONTTI<br><br>0.0 k-m <sup>2</sup><br>3602.0 k-m <sup>2</sup> |
| <b>Hakija</b>                              | Asunto Oy Espoon Laajalahden Laulujoutsen<br>c/o VRP Rakennuspalvelut Oy<br>Yliopistonkatu 36<br>40100 JYVÄSKYLÄ<br><br>Kiinteistö Oy Espoon Pyhäjärventie 1 c/o Sato-Asunnot Oy<br>PL 401<br>00601 HELSINKI<br><br>Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj<br>PL 401<br>00601 HELSINKI |                                                                                                                                      |
| <b>Toimenpide</b>                          | Rakennetaan 4-kerroksinen asuinkerrostalo (1)<br><br>Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti SAFA<br><br>Rakennussuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti SAFA                                                                                                                   |                                                                                                                                      |
| <b>Rakenteellinen<br/>paloturvallisuus</b> | Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa<br>Paloluokka P1                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                      |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Lausunnot</b>                      | Kaupunkikuvatoimikunta 07.10.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kieltävä      |
|                                       | Kaupunkikuvatoimikunta 02.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ehdollinen    |
|                                       | Kaupunkimittausyksikkö 11.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mahdollistava |
|                                       | Kaupunkimittausyksikkö 15.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ei arvoa      |
|                                       | Naapurien kuuleminen, 21.01.2026<br>4kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ei arvoa      |
| <b>Hakemuksen liitteet</b>            | Valtakirja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|                                       | Pääpiirustukset, 10 kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
|                                       | Dwg- asemapiirros                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |
|                                       | Pelastustiesuunnitelma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|                                       | Kerrosalakaavio ja -laskelma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
|                                       | Pihasuunnitelma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|                                       | Värilliset julkisivut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
|                                       | Ulkoväriyssuunnitelma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
|                                       | Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
|                                       | Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
|                                       | Muut ennakkoselvitykset, kaupunkitoimikunnan esittelymateriaalit 3 kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|                                       | Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|                                       | Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
|                                       | Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
|                                       | Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 2kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|                                       | Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
|                                       | LVI-suunnittelun perusteet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|                                       | Kosteudenhallintaselvitys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |
|                                       | Esteetön rakennus lomake                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |
|                                       | Akustisen suunnittelun perusteet, 2kpl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| <b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b> | Meluselvitys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
|                                       | Energiaselvitys ja -todistus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
|                                       | Hulevesisuunnitelma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
|                                       | Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|                                       | RH-lomake (RH1 ja RH2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
|                                       | LUPAHAKEMUS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
|                                       | Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
|                                       | ASEMAKAAVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |
|                                       | Korttelissa on voimassa maanrakennuslain aikainen asemakaava.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
|                                       | Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala 4-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 kem2. Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakentaa myymälä-, toimisto-, sosiaali- ja asukkaiden yhteistiloja, kuitenkin enintään 5/6 rakennuksen alasta. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuolto- ja kiinteistöhoidontilat, pysäköintitilat ja sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyörätiloja. Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. |               |
|                                       | Rakentamisen tavan tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |

hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Rakennusten tulee sopia 1970-luvun kerrostalokorttelin ominaispiirteisiin.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä piha-alueisiin, maaston muokkaukseen, tukimuurien ilmeeseen, aitaamiseen ja hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen.

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma ja rakentamishoje vuonna 2021, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa. Tällä asemakaava-alueella on laadittu erillinen tonttijako.

#### RAKENNUSHANKE

Kortteli koostuu pääosin 70-luvulla rakennetuista asuinkerrostaloista, Hankkeelle on myönnetty purkulupa 2024-1511 18.02.2025. Kortteli on jaettu kuuteen uuteen tonttiin 1-6 ja hanke koskee tonttia 5. Alueen yhteiset leikkipaikat ja pysäköintialueet pysyvät ennallaan.

Asuinrakennus on 4-kerroksinen yksiportainen ja tasakattoinen asuinkerrostalo. Rakennuksen 1.kerroksessa on asuntojen yhteistilana toimiva kerhotila, asuntojen irtain- ja ulkovälinevarastot ja tekniset tilat sekä 3 asuntoa, joissa on maanpäälliset terassit. Asuntojen lukumäärä on yhteensä 27 kpl, asuntosaunoja on 17 kpl. Asuntojen terassit ja parvekkeet lasitetaan. Asuntojen keskipinta-ala on 61 m<sup>2</sup>. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin maalattua pystyuritettua betonia.

Ulokeparvekkeiden osapielirakenne on maalattua betonia. Parvekekaiteet ja -lasitus ovat kirkasta lasia.

Rakennuksen eteläpuolella on asuntojen pelastautumisreitti ja nostopaikat. Rakennuksen pohjoispuolella asuntojen parvekkeilta on varatienä omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle. 1.kerroksen asunnoista varatienä on varatie ikkuna ja/tai terassin ovi.

Tontille saavutaan nykyisen ajoliittymän kautta kaakkoiskumalta Kirvunkujan kautta. Leikki- ja oleskelualueet ovat olemassa olevia koko korttelin yhteisiä, sijaitsevat tontin 2 alueella. Jätteet kerätään nykyisiin syväkeräysastioihin, jotka sijaitsevat tontin kaakkoiskulmalla sisäänajon yhteydessä.

Hulevesiä viivytetään nurmialueilla ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon. Hulevesien hallintaa tehostetaan maanpinnan muotoilulla, hulevesikaivoja lisäämällä ja käyttämällä pihalla mahdollisimman paljon viheralueita ja muita vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Alueelle ei rakenneta viivytysjärjestelmää.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 2000 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kokonaisala on 2464 kem<sup>2</sup>, josta rakennusoikeudellista kerrosalaa 2001 kem<sup>2</sup>, US250 ylitystä 88 kem<sup>2</sup>, tekniset tilat 24 kem<sup>2</sup>, hormit 16 kem<sup>2</sup>. Väestönsuojan kerrosala 72 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään 264 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaava

Hanke poikkeaa asemakaavan rakennusoikeudesta. Asemakaavassa sallittu rakennusoikeus on 2000 kem<sup>2</sup>. Hanke käyttää rakennusoikeutta 2001 kem<sup>2</sup>. Poikkeusta perustellaan parikukuljetuksen mahdollistavan hissikorin valinnan myötä pelastusviranomaisen suositusten mukaisesti. Rakennusjärjestys

Hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen § 7:stä Tontin sisäisen rakennusalan ylittämistä parvekkeiden eteläsivulla ylittymisestä tontin sisäisen rakennusalueen rajan yli. Rakennusjärjestys sallii rakennusalueen ylittymisen 1200 mm, hanke ylittää rajan 1530 mm. Poikkeuksia perustellaan, että ylitys 330 mm mahdollistaa rakennuksen ulokkeiden sijoittamisen kokonaan rakennusalan rajan sisäpuolelle pohjoispuolella, jossa viereiset asuinrakennukset ovat lähellä. Esitetyt poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,4 ap / asunto, lupahankkeelle yhteensä 19 ap. Autopaikkoja toteutetaan 25 ap, kaikki 25 ap sijaitsee tontilla nykyisillä paikoillaan. Autopaikoista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton latauspisteellä.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin 2 pp / asunto, yhteensä vähintään 54 pp. Hanke esittää toteuttavaksi yhteensä 69 pp ulkoiluvälinevarastoissa ja 14 pp piha-alueella.

Rakennuksen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 45,5 m<sup>2</sup> 53 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Pääsisäänkäynti ja kulku pysäköintialueelle ovat esteettömiä. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Viereisten tonttien välillä on voimassa oleva yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteisten leikki- ja oleskelupihojen käytöstä. Edellä mainitut toiminnot pysyvät entisellään.

#### TOIMIKUNTAKÄSITELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 2 kertaa (ennakkoon). Hanketta on puollettu 2.12.2025 seuraavin muutoksin. Suunnitelmiin tulee palauttaa edellisessä esityksessä olevat osapieliratkaisut parvekkeisiin ja tuuletusikkunoiden muuttamista pystymallisiksi lähemmäs 70-lukulaista mallia. 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. Palotekninen suunnitelma on esitetty pelastuslaitokselle.

#### 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:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten RakL 123 § vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

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

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava  
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Ennen purku/rakennustöiden aloittamista on  
säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston  
osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa  
aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta  
eikä käytetä työmaa-alueena.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on  
pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-,  
strukturi-, sauma- ja väriysovaihtoehdoista 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.

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

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

## **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tarja Hellstén

p. 040 636 6082

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.