

§ 33

Rakentamislupa 49-2025-974, Artesaaninkatu 8

Päätöspäivämäärä 26.2.2026

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.3.2026

Rakennuspaikka	49-54-56-7	Artesaaninkatu 8
	KILO	02630 ESPOO
	Pinta-ala 1355.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2695.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Kutojantie 12 c/o Newsec PAM Finland PL 52 00101 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), maalämpökaivoja 5 kpl	

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Rakenteellinen paloturvallisuusRakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1**Lausunnot**

Kaupunkisuunnittelukeskus	08.01.2026	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	30.01.2026	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
Korttelisuunnitelma
Valtakirja
Katukorkeusilmoitus
Maalämpökaivon etäisyydet

Pintavaaituskartta
Selvitykset kosteudenhallinnasta
Selvitys purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palotekninen asiantuntijalausunto
Esteettömyys selvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys
Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet
Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä
Väritetyt julkisivupiirustukset
Ympäristöselvitys
Ympäristötekniinen tutkimusraportti (PIMA)
HSY:n liitoslausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Pohjatutkimusleikkaukset 3 kpl
Pihasuunnitelma
Havainnekuvat
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Hankekuvaus
LVI-suunnittelun perusteet
LVI-asemapiirustus
Akustisen suunnittelun perusteet
Hulevesisuunnitelma
Rasitesopimus / yhteisjärjestelysopimus
Tonttien kehittämissuunnitelma
Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
Viherkerroin
Alueleikkaukset
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle. Lisäksi haetaan lupaa viidelle maalämpökaivolle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-1), johon on asemakaavassa osoitettu rakennusalat kuudesta seitsemän kerrosta korkeille asuinkerrostalolle sekä niiden väliin sijoituville yksikerroksisille

osille.

Kadulle päin suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisään vedettyjä. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa. Katutasen kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn periaatteiden osalta. Pohjakerrosten julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Viereisten rakennusten julkisivujen tulee kadun puolelta poiketa toisistaan siten että julkisivujen päämateriaali sävy tuo riittävää vaihtelua. Julkisivuissa tulee suosia lämpimiä värisävyjä. Rakennusten kadun puolen julkisivulla tulee kaupunkikuvassa korostua puhtaaksi muurattu tiili ja metalli eri muodoissaan. Muilta osin tulee julkisivujen materiaaleilla mahdollisuuksien mukaan vahvistaa kerran identiteettiä kestävän kehityksen mukaisena ekologisena kaupunginosana. Kattojen tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa ja kaupunkikuvaa rikastuttavaa arkkitehtuuria. Rakennuksissa, joiden kerrosluku on alle 8 ja kattokulma on 1:10 tai loivempi, katto tulee toteuttaa viherkattorakenteina. Kuhunkin kortteliin on rakennettava vähintään yksi korttelin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta sekä melulta suojautumisesta.

Korttelin tonttijakoa on muutettu asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa. Alueen suunnittelua ohjaa lisäksi pihojen viitesuunnitelma sekä kehittämissitoumus.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan asuinkerrostalo, jossa on enimmillään seitsemän kerrosta. Hanke on ensimmäinen korttelin kolmesta asuinkerrostalosta.

Osassa rakennusta on kuusi kerrosta, osassa yksi kerros.

Rakennuksessa ei ole kellaria, pysäköintitiloja, eikä ullakkoa. Rakennus on betonirunkoinen. Pääasialliset julkisivumateriaalit ovat puhtaaksi muurattu tiili ja tiililaatta. Maantasokerrosta korostetaan muusta poikkeavilla tiili- ja saumaustyypeillä. Näkyviin jäävät betonipinnat pintakäsittelyllään värikäsittelyllä.

Rakennuksessa on tasakatto. Seitsenkerroksisessa osassa on asemakaavasta ja rakennuksen muista katoista poiketen bitumikermikate. Poikkeamista perustellaan aurinkopaneelien sijoittamisella katolle.

Rakennuksessa on yksi hissillinen porrashuone. Jokaisella asunnolla on lasitettu parveke. Yhdessä asunnossa on parvekkeen lisäksi kattoterassi. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto ja lattialämmitys.

Hankkeessa toteutetaan 39 asuntoa. Kohde ei ole pienasuntovaltainen.

Asuntojen keskipinta-ala on 59,7 m². Suunnittelussa on huomioitu asuntojen muuntojoustavuus selkeällä julkisivuaukotuksella ja väljällä huonemitoituksella.

Rakennuksen maantasokerrokseen sijoittuu yhteis- ja aputiloja. Osa yhteistiloista on tontin 8 kanssa yhteiskäytössä. Jätehuone on sijoitettu kuusikerroksisen rakennusmassan sisään Artesaanikadun varteen. Kierrätyshuone tullaan toteuttamaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti LPA-2-tontille (nykyinen numero 54004-3). Kerhotila avautuu Artesaaninkadun suuntaan. Rakennusmassojen väliin jäävien pihajätkien leikki- ja oleskelualueet ovat tonttien 7-8 yhteiskäytössä.

Artesaaninkadulta on esteetön yhteys rakennuksen sisäänkäynneille. Lisäksi Hiidenpolun (junaradan) puolelta on käynti rakennuksen ulkoiluvälinevarastoon. Hankkeessa toteutetaan tässä vaiheessa väliaikaisilla ulkoseinillä ja julkisivuilla ulkoiluvälinevaraston seinä tonttia 8 vasten sekä irtaimistovaraston seinä tonttia 6 vasten. Väliaikaiset julkisivut puretaan kun tontit 6 ja 8 rakennetaan. Hulevesille rakennetaan viivytysputkisto tontille.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin sallittu rakennusoikeus on yhteensä 8050 kem2. Tonttijaon 28.11.2025 mukainen tontin rakennusoikeus on 2695 kem2.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja väestönsuojatilat.

Rakennuksen kokonaisala on 3624 m2. Kerrosala on 3624 kem2, josta asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa on 566 kem2 ja MRL 115§ sallimia ylityksiä 363 kem2. Kun kerrosalasta vähennetään lisäkerrosala ja MRL 115§ sallimat ylitykset, hanke käyttää kerrosalaa 2695 kem2, eikä tonttijaossa annettua rakennusoikeutta ylitetä. Rakennuksen tilavuus on 11690 m3. Rakennuksessa ei ole kellaria.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Seitsenkerroksisen osan tasakatto ei ole viherkatto. Poikkeamaa perustellaan aurinkopaneelien sijoittamisella.
 - Asemakaavaan merkitty meluaita toteutetaan tontin 8 rakentamisen yhteydessä. Tässä hankkeessa toteutetaan väliaikainen meluaita tontin 7 ja 8 rajalla rakentamisen vaiheistuksen vuoksi.
 - Rakennuksen kuusi- ja seitsemän kerrosta korkeiden osien välinen raja- ja poikkeama vähäisesti asemakaavaan merkitystä. Poikkeuksen perusteluna on, että näin porrastuksen vaatimat rakenteet osuvat 6. kerroksessa asuntojen toimivuuden kannalta järkevään kohtaan.
- Poikkeamat Topten ARK 02 -ohjeista:
- Asuinrakennusten aputilat poikkeavat vähäisesti mitoitusohjeesta. Ohjeen mukaiset taloyhtiön- sekä varasto- ja tekniset tilat toteutuvat, suosituksen mukaisista pesula-, kuivaushuone- ja kerhohuonetoista toteutuu yli puolet.

Vähäiset poikkeukset esitetään hyväksyttäväksi esitetyin perustein.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 110 k-m2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 25. Yksi LE-ap sijoitetaan tontille 54056-6 ja se toteutetaan tämän hankkeen yhteydessä. Loput 24 autopaikkaa tulevat sijaitsemaan LPA-2 -tontille 54004-3 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa. 24 pysäköintipaikkaa sijoitetaan väliaikaisesti tontille 54057-4 ennen pysäköintilaitoksen valmistumista. Kaikki autopaikat varustetaan lämmitys- ja sähköautojen latauspisteillä. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen

pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Hankkeen pyöräpaikkavaatimus on 90 pp. Hankkeessa toteutetaan yhteensä 170 pyöräpaikkaa, joista 80 pp tulee tontin 54056-8 käyttöön ja 90 tämän tontin käyttöön. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi ulkotiloihin sijoitetaan 4 pp.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen pohjakerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joihin tarvitaan varsinaista suojaa-alaa 114 m² 151 henkilölle. Suojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeelle on laadittu erillinen ulkovaipan ääneneristys selvitys, parvekkeiden ääneneristys selvitys, liikennemeluselvitys ja selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

Rakennukset sijaitsevat junaradan vieressä. Parvekkeet suojataan liikennemelulta melutason ohjearvojen täyttymiseksi parvekelasituksilla. Rakennuksen kaakkoissivulle on meluselvityksen mukaan mahdollista sijoittaa kattoterasseja. Julkisivujen rakenteiden ääneneristävyys on melualueella kaavan mukainen, vähintään 30 dB. Pihan leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu rakennusten ja melumuurin muodostamaan katveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Hankkeelle on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Rakennusten katoilta ja sisäpihan alueelta tulevat hulevedet johdetaan hulevesien viivytysjärjestelmän kautta Artesaaninkadulla sijaitsevaan HSY:n hulevesiverkostoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 21.10.2025. Toimikunnan suosituksesta hankkeessa on kehitetty pyöräsuojan sisäänkäyntiratkaisua ja jätehuoneen saavutettavuutta. Väliaikaisen melumuurin aukotusta on lisätty. Kerhotilan parvekkeelle on lisätty pinnakaide.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut mahdollistavan lausunnon, jonka mukaan rakennuksen VII-kerroksisen osan rakennusalanrajan ylittäminen esitetyllä tavalla on vähäinen, eikä sillä ole merkittävää kaupunkikuvallista vaikutusta tai haittaa kaavan toteutumiselle. Myös väliaikainen meluaita voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla, huomioiden, ettei sillä estetä naapuritontin kaavan mukaista toteuttamista. Kaupunkisuunnittelukeskus pyytää kiinnittämään huomiota oleskelualueiden, leikkialueiden ja parvekkeiden melunsuojauksen riittävyyteen.

Viherkattoja koskevasta määräyksestä poikkeaminen on katsottu hyväksyttäväksi hulevesien viivytysputkien sijaintia päivittämällä siten, että puuistutukset on mahdollista toteuttaa onnistuneesti. Suunnitelmaa on päivitetty Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto huomioituna.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä 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 töiden aloittamista on laadittava suunnitelma
rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai
maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä
Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20
§:n mukaisesti.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien
hallintasuunnitelma.

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 aloitusoikeutta 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 ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritsvaihtoehtoista 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 materiaalivehtoehto, 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. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

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.

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.

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 29 §, 42 §, 44 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

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.