

§ 43

Rakentamislupa 49-2025-1019, Palokärjenkuja 11

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-51-247-23	Palokärjenkuja 11
	LEPPÄVAARA	02660 ESPOO
	Pinta-ala 1816.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1, VIII, 4520 kem2, I pp, Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4520.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²
Hakija	Leppävaaran Leppäkärki Tontti 3 Oy c/o Avain Vuokra10 Oy Lautatarhankatu 8 00580 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) ja polkupyörävaraston (2) rakentaminen sekä maalämpökaivojen (9 kpl) poraaminen.	
	Pääsuunnittelija:	Arkkitehti
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
Lausunnot	Paloluokka P1	
	Kaupunkimittausyksikkö 19.12.2025	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta 16.06.2025	Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 10kpl 30.01.2026	Ei arvoa
	Ympäristönsuojelun palvelualue 13.02.2026	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 16kpl Valtakirja Lainhuutotodistus Kauppakirja	

Kaupparekisteriote
Kerrosalakaavio ja -pinta-alataulukko
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut, 2kpl
Kaupunkikuva
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelun muistio
Ympäristöselvitys
Johtoselvitys
Rakennustekniikka ennen luvan hakemista -Pääsuunnittelijan
yhteenveto
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien
vaativuusluokat ennen luvan hakemista
Hankekuvaus
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
PIMA Päätös
PIMA puhdistuksen loppuraportti
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Palokaaviot rakennuslupa
Paloselvitys rakennuslupa
LVI-Suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Esteetön rakennus 2025
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivojen etäisyydet
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Kulkuyhteyspiirustus
Jäteselvitys
Seinäulospuhallusten virtaussimuloinnin raportti
Auto- ja polkupyöräpaikkaselvitys
Yhteisjärjestelysopimus
Päätös tonttijaonmuutoksesta
Tonttijakokartta
Kiinteistötoimitushakemus liitteineen
HSY Liitoskohtalausunto
LVI-asemapiirros
Naapurin suostumus, 4kpl
Pelastuslaitos muistio

Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja polkupyörävaraston rakentamiselle sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiseen.

Korttelin länsireunaan (tontit 18,19 ja 20) on aiemmin myönnetty luvat

kolmelle asuinkerrostalolle ja niitä yhdistävälle pysäköintihallille. Nyt rakennettava tontti 23 sijoittuu korttelialueen eteläreunaan. Samanaikaisesti haetaan lupaa tonteille 21, 22 ja 25 sijoittuville asuinkerrostaloille sekä AH-alueelle. LPA-1 tontille 17 sijoittuvan pysäköintilaitoksen lupaa tullaan hakemaan myöhemmin.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä yksikerroksiselle polkupyörien säilytykseen varatulle rakennukselle.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 4520 kem², jonka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kaikissa kerroksissa mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa, teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia varastotiloja sekä asumista palvelevia yhteistiloja.

Asuinkerrostalojen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappautusta niin, että rakennukset jakautuvat kahteen erisävyiseen osaan, rakennusten länsiosissa tulee olla taitteinen pohjoista kohden nouseva vinokatto ja rakennusten itäosissa tasakatto. Rakennuksen pohjois- ja eteläsivulta tulee olla suora uloskäynti porrashuoneesta. Korttelialueen maaperä tulee tutkia ja tarvittaessa kunnostaa ennen alueella tehtäviä maaperän rakennus- tai muita kaivutoimenpiteitä. Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Lisäksi asemakaavassa on tonttien aitaamista ja hulevesien hallintaa koskevia tarkempia määräyksiä.

Kortteliin on asemakaavan yhteydessä laadittu Palokärki Ark07 viitesuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen ja siinä on yksi kellarikerros. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin rapatut, parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia ja parvekkeet on esitetty lasitettavaksi. Kattomuotona on vinokatto ja tasakatto. Talousrakennus on yksikerroksinen, sen julkisivut ovat pääosin maalattua uritettua betonia ja rakennuksessa on viherkatto.

Rakennusten kokonaisala on yhteensä 5788 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 4474 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 517 kem², RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 153 kem² ja kellaria 644 m². Lisäksi rakennetaan erillinen polkupyörävarasto, jonka kokonaisala ja kerrosala on 60 m². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 46 kem².

Hanke on pienasuntovaltainen. Uusia asuntoja on yhteensä 86 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 45,1 m². Asuntojen yhteistilat sijoittuvat kellariin ja 1. kerrokseen. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Ajoyhteys tontille Lintukorpi katualueelta on AH alueen kautta. Jalankulku- ja kevyenliikenteen väylät tontille ja korttelin yhteisalueiden välillä kulkevat AK-1, AH- ja LPA-1 alueilla. Autojen (LE, huolto),

jäteautojen ja pelastusajoneuvojen ajoväylät sijaitsevat AH- ja LPA-1 alueilla. Tonttien 21, 22, 23 leikkipaikat sijaitsevat yhteisesti AH-alueella ja tonteilla 22 ja 23. Jätteiden syväkeräys sijoittuu LPA-1 ja AH-alueille. Hulevesiä viivytetään pihan viheralueilla sekä LPA-1 tontin koillisreunaan sijoitettavissa viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asuinrakennuksen pohjoispuolelle sijoittuva sisäänkäynti- ja polkupyöräkatos sijaitsee osittain rakennusalueen ulkopuolella enimmillään n. 3,4 m. Poikkeamaa on perusteltu seuraavasti: rakennusalan rajan ylitys koskee yksikerroksista katosta ja sillä saadaan aikaan toimiva ja väljä sisäänkäynti- ja polkupyöräkatos rakennukselle ja ylitykseen on naapurin suostumus.

Esitettyä poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 asuinkem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, lupahankkeelle yhteensä 53 ap.

Autopaikkoja osoitetaan yhteensä 53 ap, joista kaksi on varattu liikuntaesteisille. Autopaikoista 52 ap, joista yksi le-ap, sijoittuu LPA-1 tontille rakennettavaan pysäköintirakennukseen ja yksi le-ap AH-alueelle.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp/30 kem² kohti, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 150 kpl. Kaikkien vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 170 kpl, joista 114 kpl sijoittuu kellarikerroksen ulkoiluvälinevarastoon ja 40 kpl piharakennukseen. Lisäksi lyhytaikaisia pyöräpaikkoja on 16 kpl sisäänkäynnin yhteydessä sijaitsevassa pyöräkatoksessa.

Asuinrakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 89,5 m² ja suojapaikkoja 119 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle ja on pelastuslaitoksen leimaama.

Asuinrakennuksen porrashuoneen sivukäytävän pituus ylittää Topten tulkintakortin 117 b 28 mukaisen pituuden noin kahdella metrillä. Asia on kompensoitu savusulkuovella käytävällä.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut 20.11.2025 päätöksen (UDEL/3651/2025) pilaantuneen maan kunnostuksesta. Maaperä on kunnostettu, ja kunnostuksesta on toimitettu loppuraportti (Sitowise Oy, 23.1.2026) nykyiselle pilaantuneen maan kunnostuksen valvovalle viranomaiselle Lupa- ja valvontavirastolle (LVV) sekä Espoon ympäristönsuojeluun. LVV ei ole vielä antanut lausuntoa kunnostuksen loppuraportin tarkastamisesta. Espoon ympäristönsuojelun palvelualue katsoo lausunnossaan ettei rakentamista tule aloittaa ennen

kuin LVV on todennut toteutetun maaperän kunnostuksen riittäväksi.

Maalämpökaivoja porataan alle 7.5 m naapuritonttien 51-247-7, 17 ja 24 rajoista ja maalämpökaivojen vaikutusalueet ulottuvat osittain naapuritonteille 17 ja 24, mihin on naapurin suostumukset.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon. Hanketta on puollettu ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee kehittää ja yhdistää AH-alueen toimintoja yhteisöllisemmiksi, kehittää parvekejulkisivuja vaihtelevammiksi esim. kaiteiden ja muiden parvekkeisiin liittyvien julkisivuaiheiden varioinnilla, järjestää talosaunojen yhteyteen vilvoittelutilaa sekä huolehtia vehreästä ympäristöstä ja lisätä tarvittaessa viherkattoja mm. piharakennuksiin. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelissa 51247 sijaitsevien tonttien 15,17,21,22,23,24,25 ja 26 kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. yhteisistä piha-alueista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä jätepisteiden ja johtojen sijoittamisesta. Luvan liitteeksi toimitettu sopimus edellyttää vielä päivittämistä pysäköintirakennukseen sijoittuvien auto- ja pyöräpaikkojen osalta (yhteisjärjestelysopimuksesta puuttuu hankkeelta yksi le-autopaikka).

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus 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
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 katselmuks:

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

Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin Lupa- ja valvontavirasto (LVV) on todennut toteutetun maaperän kunnostuksen riittäväksi. LVV:n raportti kunnostuksen loppuraportin tarkastamisesta tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin.

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.

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

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.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat (53 ap) oltava toteutettuna tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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 liitteeksi toimitettua yhteisjärjestelysopimusta tarkennetaan hankkeen LPA tontille 51247-17 sijoittuvien autopaikkojen (52 ap) osalta ja siitä 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

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.