



ESPOON KAUPUNKI
ESBO STAD

Pöytäkirja

3/2026

1/64

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

19.03.2026

Kokoustiedot

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Aika

19.03.2026 klo 17:00 - 19:08

Paikka

Sähköinen teams-kokous

Allekirjoitukset

Maria Saita
puheenjohtaja

Sara Jaakkola
sihteeri

Jarmo Nieminen
pöytäkirjantarkastaja

Antti Lehto
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa.

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 35		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 36		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 37		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 38		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	9
§ 39		Ympäristö- ja rakennuslautakunnan syksyn 2026 kokoukset ja kevään 2026 lisäkokous	10
§ 40		Rakentamislupa 49-2025-864, Valkjärventie 7	12
§ 41		Rakentamislupa 49-2025-1017, Palokärjenkuja 7	23
§ 42		Rakentamislupa 49-2025-1018, Palokärjenkuja 9	32
§ 43		Rakentamislupa 49-2025-1019, Palokärjenkuja 11	41
§ 44	1 - 4	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan selvitys Lupa- ja valvontavirastolle Espoon terveydensuojeluviranomaisen toiminnasta asumisterveyttä koskevassa asiassa (LVV-S/18358/2026)	50
§ 45		Luonnonmuistomerkin rauhoituksen osittainen lakkauttaminen, Niipperin tammi	53
§ 46	5	Espoon Matinkylässä sijaitsevan muinaisrannan, Tiistilän pirunpellon, rauhoittaminen luonnonmuistomeriksi	57
§ 47	6	Rudus Oy ympäristöluvan muutoshakemus ja aloittamislupa koskien kallion louhintaa ja murskausta Espoon Kulmakorvessa	61
§ 48	7	Ympäristönsuojelun palvelualueen vuosikatsaus 2025	63

§ 35

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 12.3.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/64

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 36

19.03.2026

§ 36

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jarmo Nieminen ja Antti Lehto.

Asianumero 4407/00.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.03.2026 § 37

§ 37

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Ympäristöjohtajan päätöspöytäkirja (hankinta-asiat) § 1, 5.3.2026,
Luonnonhoitotoimet Espoon perinnebiotooppikohteilla

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Luonnonhoitotoimet Espoon perinnebiotooppikohteilla

Tiedoksi

Asianumero 4407/00.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.03.2026 § 38

§ 38

Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen selostusosassa mainitut lausunnot, päätökset ja kirjelmät.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Rakennusvalvonta:

Helsingin hallinto-oikeuden päätös, 1174/2026, 26.2.2026

Asia: rakennuslupaa koskeva valitus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Helsingin hallinto-oikeuden päätös, 1483/2026, 9.3.2026

Asia: rakennusvalvontaa koskeva valitus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta siltä osin kuin siinä on haettu muutosta päätöksen tutkintailmoituksen tekemistä koskevaan kohtaan 7. Hallinto-oikeus hylkää valituksen muutoin. Hallinto-oikeus hylkää valittajan oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen.

Lupa- ja valvontaviraston päätös, LVV-U/35373/2026, 13.3.2026

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva kantelu

Ratkaisu: Lupa- ja valvontavirasto ilmaisee käsityksensä Espoon kaupungin rakennusvalvonnalle, että sillä on velvollisuus huolehtia lupa-asioiden viivytyksettömästä käsittelystä.

Korkein hallinto-oikeus, selvityspyyntö, 24/03.04.04.04.16/2026, 11.3.2026
Päätös, jota muutoksenhaku koskee: Helsingin hallinto-oikeus, 8350/2025,
18.12.2025

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, Päätös 26.2.2026, 1174_2026 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA, Helsingin hallinto-oikeus, päätös 9.3.2026, 1483_2026 (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Lupa- ja valvontaviraston päätös 13.3.2026 rakennusvalvonnan lupakäsittelyn toiminta
- EI JULKAISTA, KHO selvityspyyntö 11.3.2026 Dno 124_2026

Tiedoksi

Asianumero 1741/00.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.03.2026 § 39

§ 39

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan syksyn 2026 kokoukset ja kevään 2026 lisäkokous

Valmistelijat / lisätiedot:
Turpeinen Hanna

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu vuoden 2026 syyskaudella seuraavasti:

Torstai 27.8.2026. klo 17.00

Torstai 17.9.2026. klo 17.00

Torstai 8.10.2026. klo 17.00

Torstai 29.10.2026. klo 17.00

Torstai 19.11.2026. klo 17.00

Torstai 10.12.2026. klo 17.00

Ympäristö- ja rakennuslautakunta kokoontuu kevätkaudella 2026 aiemmin päätettyjen (kokouspäivä ja §) kokouspäivien lisäksi tarvittaessa myös 25.6.2026 etäkokouksena.

Kokoukset pidetään pääsääntöisesti kokoustila Pitkäjärvässä, osoitteessa Tekniikantie 15, 1. krs., Otaniemi, ellei puheenjohtaja kokouskutsussa toisin ilmoita. Tarvittaessa kokoukset pidetään puheenjohtajan päätöksellä sähköisinä Teams-kokouksina.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön II osan 2 §:n mukaan toimielin pitää kokouksensa päättämääränsä aikoina ja paikassa.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessa varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

968/10.03.00/2026

§ 40
Rakentamislupa 49-2025-864, Valkjärventie 7

Päätöspäivämäärä
Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-16-39-9	Valkjärventie 7
	POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
	Pinta-ala 6042.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSEN TONTTI
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	2470.0 k-m ²
Hakija	Varte Oy Malmin Kauppatie 8 A 00700 Helsinki	
Toimenpide	Asuinkerrostalo, pihakannen alainen pysäköintilaitos, autokatos, energiakaivoja, aloittamisoikeus	
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Lausunnot	Paloluokka P1	
	Kaupunkikuvatoimikunta	Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	Mahdollistava
	Ympäristöns. palvelualue	Ehdollinen
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	Puoltava
	Naapurien kuuleminen 9 kpl	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 10 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Kauppakirja
Maanvuokrasopimus
Kaupparekisteriote
Valtakirja 3 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Tonttiyksikön suostumus
Naapurin huomautus
Hakijan vastine
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Selvitys maanalaisuudesta
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Haitta-ainetutkimusraportti
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisenaikainen hulevesisuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (70)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Selvitys rakennusalojen rajan ylityksistä
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Vihertehokkuuslaskelma
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen sekä autokatoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa

kahdeksan energiakaivon poraamiselle sekä perustustöiden aloittamisoikeudelle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A-1), jolle asemakaava sallii asuinkerrostalojen sekä kytkettyjen pientalojen rakentamisen. Asemakaavassa on korttelialueelle osoitettu yksi rakennusala enintään nelikerroksiselle asuinrakennukselle sekä kaksi rakennusala enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Enintään nelikerroksisen Kalevalantien varrella sijaitsevan rakennuksen kerrosala saa olla enintään 4760 kem² ja sen kattorakenteille on määrätty ylimmät sallitut korkeusasemat. Kaksikerroksisten rakennusten kerrosala saa olla enintään 300 kem² ja 555 kem². Korttelialueen länsisivulle Rauduntien varteen on osoitettu rakennusala pihatason alaiselle yksitasoiselle pysäköintilaitokselle, jonka päälle saa sijoittaa avopysäköintialueen. Korttelialueen reunat on määrätty suurelta osin puilla ja pensailla istutettaviksi. Huleveden käsittelyyn on piha-alueelta varattu sijainniltaan ohjeellisia alueita.

Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee olla pääväriltään vaaleita ja laadultaan korkeatasoisia. Kadun puoleista julkisivua tulee jaksottaa yksityiskohdin ja erityistä huomiota tulee kiinnittää Tietäjätien pääteen julkisivuun. Asuinkerrostalo on sovittava paitsi tontin maastonmuotoihin myös erilaisin piharakentamisen keinoin Valkjärventien katualueeseen. Rakennuksissa tulee olla viherkatot. Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja yhteiskäyttöisinä. Pientaloille on annettu erikseen niitä koskevia määräyksiä.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueelliset muuntamotilat, asumisviihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän 20 m² ylittävän osan kunkin kerroksen porrashuoneessa sekä pientalon varastotilaa enintään 3 % pientalolle sallitusta kerrosalasta.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä lisäksi huleveden hallinnasta, melusta, maaperän sulfidisavipitoisuudesta sekä viher- ja energiatehokkuudesta. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Korttelialue on jaettu kolmeksi tontiksi. Rakennettava tontti sijoittuu korttelialueen lounaisosaan katujen risteyksen puolelle ja sille on tonttijaossa annettu rakennusoikeutta 3232 kem². Lupahakemus koskee asuinkerrostalon osalta portaita A ja B. Mahdollinen laajennus portaalla C tulee sijoittumaan samalle rakennusosalalle viereisen tontin alueella.

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista. Kerrokset 2-5 ovat täysiä asutokerroksia. Asuinkerrostalo on yhteydessä pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan avoimeen

pysäköintialueeseen, jonka kadun vastaiselle sivulle on suunniteltu autokatos. Pysäköintialueen ja -laitoksen ajoliittymä sijaitsee tontin länsisivulla Rauduntien varrella. Toinen korttelialuetta palvelevista ajoliittymistä tulee toteutumaan Valkjärventien puolelle viereisen kiinteistön 49-16-39-11 rakentamisen myötä, ja se on tarkoitettu huolto-, jäte-, ja pelastusajoneuvoja sekä erinäisiä autopaikkoja varten.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 34 kpl, keskipinta-alaltaan 83,7 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Jätehuone on suunniteltu sijoitettavaksi portaaseen C viereisen kiinteistön puolelle ja tilapäisesti ennen tämän valmistumista jäteaitaukseen saman korttelialueen kiinteistöllä 49-16-39-12. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta alapuoliselle parvekkeelle ja sivusuunnassa viereiselle parvekkeelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoiseksi rapattua paikallamuurattua tiiltä sekä puhtaaksimuurattua tiiltä ruskean ja harmaan sävyissä. Rakennuksen ja autokatoksen tasakaton katteena on viherkate.

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4682,5 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3941,5 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3271,5 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 440 kem² ja rakentamislain 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 230 kem². Pysäköintilaitoksen kerrosala ja kokonaisala on 823,5 kem². Kapea osa suunnitellun asuinkerrostalon portaan B itäsivua sijaitsee yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti viereisen kiinteistön 49-16-39-11 alueella. Tämän osan kerrosala ja muu laajuus sisältyvät edellä mainittuun laajuuteen hakijan kiinteistöllä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennuksen suunniteltu kerrosluku viisi (5) on yhtä kerrosta asemakaavan sallimaa kerroslukua neljä (4) suurempi. Ylitys sijoittuu rakennuksen sellaiseen osaan, jossa maanpinnan kaltevuuden vuoksi noin 258 m²:n suuruinen osuus luvanhakijan kellaritiloiksi esittämistä tiloista sijoittuu pääasiallisesti maanpinnan yläpuolelle, ja on siten määriteltävä kerrosalaksi. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että hankkeessa on pyritty noudattamaan asemakaavan viitesuunnitelmaa. Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut kerrosluvun ylityksestä puoltavan lausunnon, jossa todetaan hankkeen vastaavan viitesuunnitelmaa ja olevan sen tavoitteiden mukainen.

Pysäköintilaitos ylittää tonttiyksikön suostumuksella rakennusalan läntisen rajan enintään 0,4 metrillä. Ylityksen syynä on pysäköintijärjestelyn sekä rakennusten sijainnin tarkoituksenmukaisuus tontilla.

Pysäköintilaitos ylittää rakennusalan itäisen rajan ajorampin tarvitseman noin 74 m²:n tilan verran. Ylittävään rakennuksen osaan liittyy myös ulkoportaita. Hakija perustelee ylitystä sillä, että pysäköintilaitoksen ja ajorampin paikka ovat korttelisuunnitelman mukaisia.

Asuinkerrostalon kaakkoiskulma ylittää rakennusalan rajan noin 0,8 m²:n

verran ulkoseinärakenteen tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta johtuen.

Asuinkerrostalo ylittää kapealla päätyseinän alueella asemakaavassa määritellyn ylimmän sallitun korkeusaseman 0,8 metrillä ulkoseinärakenteen tarkoituksenmukaisesta sijoittamisesta johtuen.

Autokatos sijoittuu asemakaavassa avopysäköintiin tarkoitettulle pysäköimispaikka-alueelle. Hakija toteaa ratkaisun olevan korttelisuunnitelman mukainen, kaupunkikuvallisesti tärkeä osa kokonaisuutta ja katoksen viherkattorakenteen toimivan osana korttelialueen hulevedenhallintaa.

Poikkeamiset ovat tarkoituksenmukaisia ja vähäisiä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuinkerrostaloa varten vähintään 1 ap/ 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto.

Autopaikkojen kokonaismäärästä voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 10 %. Hankkeelta vaadittava autopaikkamäärä 39 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 39 ap pysäköintihalliin ja pihakannelle. Autopaikoista kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asuinkerrostaloa varten vähintään 1 pp/ 40 kem². Tästä määrästä 80 % on sijoitettava katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan, jonne on esteetön kulku kadulta tai pihalta. Loput pyöräpaikoista saa sijoittaa ulkotilaan lähelle keskeisiä kulkureittejä. Vähintään puolet ulkona sijaitsevista pyöräpaikoista tulee olla katettuja. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Hankkeelta edellytettävä polkupyöräpaikkamäärä on yhteensä 82 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 82 pp asemakaavan mukaisesti sijoitettuna ja varustettuina.

VÄESTÖNSUOJA

Asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva S1-luokan väestönsuoja on korttelialueen yhteisessä käytössä. Väestönsuojaan suunnitellusta 151 henkilöpaikasta on 88 paikkaa osoitettu hakemuksen mukaiselle hankkeelle, 39 paikkaa kiinteistölle 49-16-39-11 ja 24 paikkaa kiinteistölle 49-16-39-12. Tämän lisäksi suojassa on ylimääräistä tilaa 25 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus yhteistiloineen ja piha-alueineen sekä pysäköintilaitos ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Hankkeelle on varattu kaksi LE-autopaikkaa.

Hakemuksen liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen hulevettä viivytetään viherkattorakenteissa, sadepuutarhoissa sekä viivytysputkistossa ja viivytyksen jälkeen johdetaan kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Korttelialueella hyödynnetään asemakaavan edellyttämää geoenergiaa maalämpökaivojen avulla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 12.8.2024 antanut korttelikokonaisuutena käsitellystä hankkeesta puoltavan lausunnon, jossa suunnitelman todetaan olevan laadukas sekä taitavasti sovitettu tontille ja maastoon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelialueen 49-16-39 kaikkien kolmen kiinteistön kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, yhteistiloista ja -pihasta, väestönsuojasta, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, minkä johdosta saapui huomautus kiinteistöltä 49-16-39-6 Rauduntie 3. Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Naapurin huomautus

Huomautuksen mukaan hanke aiheuttaa merkittävää varjostushaittaa huomauttajan piha-alueelle ja asunnoille, ja tämän vuoksi hakijan tulee laatia varjostusmallinnus ja varjostuksen vaikutusten arviointi ennen rakentamisluvan myöntämistä. Huleveden ja maaperävaikutusten vuoksi huomauttaja vaatii hulevesisuunnitelman, korkeusasemapiirroksen ja työmaa-aikaisen huleveden hallintasuunnitelman laatimista sekä mahdollisen polttoainesäiliön tarkoituksenmukaista sijoittamista tontilla. Huomauttaja edellyttää louhinnan, paalutuksen ja syvien kaivantojen osalta asianmukaisia selvityksiä, jatkuvaa seurantaa, tietoa korvaus- ja korjausmenettelystä sekä tontinrajan merkitsemistä maastoon. Liikenneturvallisuuden ja muiden haittojen vuoksi huomauttaja vaatii työmaaliikenne- ja nostosuunnitelmaa sekä ajallisia rajoituksia raskaiden ajoneuvojen käyttämiselle. Lisäksi huomauttaja ilmaisee huolensa vaiheittaisen rakentamisen aiheuttamasta haittojen pitkäaikaisuudesta ja pyytää nimeämään hankkeelle yhteys- ja vastuuhenkilön.

Hakijan vastine

Antamassaan vastineessa hakija toteaa, että varjostustarkastelu on suoritettu asemakaavan laatimisen yhteydessä eikä oleellista varjostusta huomauttajan tontille synny. Hakija on toimittanut sekä hulevesisuunnitelman että työmaa-aikaisen huleveden hallintasuunnitelman lupahakemuksen liitteeksi ja toteaa niiden mukaisesti, ettei hulevesi aiheuta naapureille haittaa. Hakija ilmoittaa sijoittavansa ja varustavansa työkoneiden tankkauksen niin, ettei maaperä pilaannu tai naapurille koidu haittaa. Perustamistöiden aiheuttaman tärinän ja seurannan osalta hakija noudattaa hanketta varten laadittua maa- ja pohjarakennustöiden rakennusselostusta sekä lakia, asetuksia ja määräyksiä. Tontti aidataan viimeistään rakennustyön alkaessa. Hakijan mukaan työmaaliikenteessä noudatetaan

tieliikennelakia ja erityistä varovaisuutta. Työmaasuunnitelma laaditaan ennen rakennustyön aloittamista ja lisäksi laaditaan nostosuunnitelma. Yhteyshenkilönä muun työmaahenkilökunnan kanssa toimii rakennusvalvonnan hyväksymä vastaava työnjohtaja.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 64 120 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat
pohjarakennesuunnitelmat
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
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.

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

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

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

Rakentamisen, rakenteiden, rakennusaikaisen varastoinnin sekä istutettavien puiden ja pensaiden juurien ja oksien kasvuvaran on sijoitettava tontin alueelle. Mahdollinen työskentely tai kaivaminen kaupungin puolella edellyttää työalueen vuokraamista ja kaivuulupaa.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Maalämpökaivoa ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Mahdollisten sulfaattimaiden esiintyminen tulee todeta tutkimuksin ennen rakentamisen aloittamista. Jos työmaa-alueella todetaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, tulee työmaalla ensisijaisesti varmistaa, että happamoitumiskerros ei rakennustyön aikana tai tämän jälkeen pääse kuivumaan ja että maaperän kuivatustaso sekä pohjaveden pinnankorkeus ei pääse laskemaan. Jos työmaa-alueella todetaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, mutta happamoitumispotentiaalin omaavan maaperän kuivatusta ei voida välttää, tulee seuraavia toimenpiteitä noudattaa: työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti, vähintään 6 kertaa kuukaudessa; työmaavesiuomat tulee suunnitella siten, että pois johdettavien työmaavesien neutralointi voidaan tarvittaessa

toteuttaa nopealla aikataululla; luvan asiakirjoihin tulee toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta; maamassat on suojattava huuhtoutumiselta; jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan.

Ennen maarakennustöiden aloittamista tai maalämpökaivojen poraamista on hakijan oltava yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvotasot ylittävää maa-ainesta voi käyttää hyödyksi vain ympäristöviranomaisen luvalla. Kohteesta poistettavat kynnysarvomaat on toimitettava luvalliseen vastaanottopaikkaan. Pilaantuneisuuden osalta tutkimatonta maa-ainesta ei saa siirrellä kiinteistöllä tai viedä kiinteistöltä pois.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus 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.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on suunnitellun tilapäisen jätteenkeräyspaikan oltava toteutettuna.

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.

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-864

Jakelu

Hakijat

974/10.03.00/2026

§ 41

Rakentamislupa 49-2025-1017, Palokärjenkuja 7

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka49-51-247-21
LEPPÄVAARA
Pinta-ala 1658.0Palokärjenkuja 7
02660 ESPOOKaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten
kerrosalaAsemakaava
AK-1, VIII, 4520 kem2, Asuinkerrostalojen
korttelialue
4520.0 k-m²
0.0 k-m²**Hakija**LähiTapiola Tontit II Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509
00101 HELSINKIAsunto Oy Espoon Lintukorpi 8 G b
Lautatarhankatu 8 B
00580 HELSINKI**Toimenpide**Asuinkerrostalon (1) rakentaminen ja maalämpökaivojen (8 kpl)
poraaminen.

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1**Rakenteellinen
paloturvallisuus****Lausunnot**Kaupunkimittaussyksikkö 19.12.2025
Kaupunkikuvatoimikunta 16.06.2025
Naapurien kuuleminen 30.01.2026
12kplPuoltava
Ehdollinen
Ei arvoa

	Ympäristöns. palvelualue	13.02.2026	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15kpl Valtakirja, 3kpl Lainhuutotodistus Maanvuokrasopimus Kauppakirja 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 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet Palokaaviot rakennuslupa Paloselvitys rakennuslupa LVI -suunnittelun perusteet Esteetön rakennus Akustisen suunnittelun perusteet Energiaselvitys ja -todistus Maalämpökaivojen etäisyydet Kosteudenhallintaselvitys Hulevesisuunnitelma, 2kpl Kulkuyhteyspiirustus Jäteselvitys Auto- ja polkupyöräpaikkaselvitys Yhteisjärjestelysopimus Päätös tonttijaonmuutoksesta Tonttijakokartta Seinäulospuhallusten virtaussimuloinnin raportti HSY Liitoskohtalausunto		

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Naapurin suostumus, 4kpl
Pelastuslaitos muistio
PIMA puhdistuksen loppuraportti

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen ja kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.

Korttelin länsireunaan (tontit 18,19 ja 20) on aiemmin myönnetty luvat kolmelle asuinkerrostalolle ja niitä yhdistävälle pysäköintihallille. Nyt rakennettava tontti 21 sijoittuu korttelialueen eteläreunaan. Samanaikaisesti haetaan lupaa tonteille 22, 23 ja 25 sijoittuville asuinkerrostaloille sekä AH-alueelle. LPA-1 tontille 17 sijoittuvan pysäköintilaitoksen lupaa tullaan hakemaan myöhemmin.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle asuinrakennukselle.

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 erisävyyseen 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.

Asuinrakennuksen 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. 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), jätteautojen 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 noin 3,4 m ja asuinrakennuksen lounaispääty ylittää rakentamisalueen rajan 0,15 m. Poikkeamia on perusteltu seuraavasti: rakennusalan rajan ylitys pohjoispuolen koskee yksikerroksista katosta ja poikkeuksella saadaan aikaan toimiva ja väljä sisäänkäynti- ja polkupyöräkatos rakennukselle. Ylitykseen on naapurin suostumus.

Esitettyjä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen 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.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp/30 kem², lupahankkeelle yhteensä 150 pp. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkoja on yhteensä 150 kpl, joista 114 kpl sijoittuu kellarikerroksen ulkoiluvälinevarastoon, 16 kpl sisäänkäynnin yhteydessä sijaitsevaan pyöräkatokseen. Loput 20 pyöräpaikkaa osoitetaan LPA-1 tontille pysäköintilaitokseen. Lyhytaikaiselle polkupyöräpysäköinnille on paikat tonteilla 22, 23, 25 ja 26.

Rakennukseen kellarikerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 89,5 m² ja suojapaikkoja on 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 (UUDELY/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, 22 ja 24 rajoista ja maalämpökaivojen vaikutusalueet ulottuvat osittain naapuritonteille 22 ja 24, mihin on naapurin suostumukset.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja AH alueen suunnitelmia ennakkoon. 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 ja pyöräpaikat puuttuvat kokonaan).

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

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.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät polkupyöräpaikat (150 kpl) 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) ja polkupyöräpaikkojen (20 kpl) 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.

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-1017

976/10.03.00/2026

§ 42

Rakentamislupa 49-2025-1018, Palokärjenkuja 9

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-51-247-22 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1655.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Palokärjenkuja 9 02660 ESPOO Asemakaava AK-1, VIII, 4520 kem2, I pp, Asuinkerrostalojen korttelialue 4520.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Leppävaaran Leppäkärki Tontti 2 Oy c/o Avain Vuokrakodit Oy Lautatarhankatu 8 B 00580 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) ja polkupyörävaraston (2) rakentaminen sekä maalämpökaivojen (9 kpl) poraaminen Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö 19.12.2025	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta 16.06.2025	Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 30.01.2026	Ei arvoa
	Ympäristöns. palvelualue 12.02.2026	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 16kpl	

Valtakirja
Lainhuutotodistus
Kauppakirja
Kaupparekisteriote
Kerrosalakaavio & Pinta-alataulukko
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut, 2kpl
Kaupunkikuva
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelun muistio
Ympäristöselvitys
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - Rakennustekniikka ennen luvan hakemista
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat ennen luvan hakemista
Hankekuvaus
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Rakennesuunnittelun perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet, 2kpl
Esteetön rakennus
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivojen etäisyydet
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Kulkuyhteyspiirustus
Jäteselvitys
Yhteisjärjestelysopimus
HSY Liitoskohtalausunto
LVI-asemapiirustus
Paloselvitys rakennuslupa
Palokaaviot rakennuslupa
Seinäulospuhallusten virtaussimuloinnin raportti
Pelastuslaitos muistio
Auto- ja polkupyöräpaikkaselvitys
PIMA puhdistuksen loppuraportti
PIMA Päätös
Naapurien suostumus, 5kpl

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja polkupyörävaraston rakentamiseen sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiseen.

Korttelin länsireunaan (tontit 18,19 ja 20) on aiemmin myönnetty luvat kolmelle asuinkerrostalolle ja niitä yhdistävälle pysäköintihallille. Nyt rakennettava tontti 22 sijoittuu korttelialueen eteläreunaan. Samanaikaisesti haetaan lupaa tonteille 21, 23 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 erisävyyseen 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 vehreä 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. Polkupyörävarasto on yksikerroksinen, sen julkisivut ovat pääosin maalattua uritettua betonia ja rakennuksessa on viherkatto.

Asuinrakennuksen 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 kellarialue 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 ja asuinrakennuksen lounaispääty ylittää rakentamisalueen rajan 0,12 m. Poikkeamia on perusteltu seuraavasti: rakennusalan rajan ylitys pohjoispuolella koskee 1. kerroksista katosta ja sillä saadaan aikaan toimiva ja väljä sisäänkäynti- ja polkupyöräkatos rakennukselle ja ylitykseen on naapurin suostumus.

Esitettyjä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 asuinkem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle 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 pysäköintilaitokseen 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 on 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 (UUDELY/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, -21, -23 ja -24 rajoista ja maalämpökaivojen vaikutusalueet ulottuvat osittain naapuritonteille 21, 23 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 autopaikkojen 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

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

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.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-1018

982/10.03.00/2026

§ 43

Rakentamislupa 49-2025-1019, Palokärjenkuja 11

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-51-247-23 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1816.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Palokärjenkuja 11 02660 ESPOO Asemakaava AK-1, VIII, 4520 kem2, I pp, Asuinkerrostalojen korttelialue 4520.0 k-m ² 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: [REDACTED] Arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö 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

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LVI-asemapiirros

Naapurin suostumus, 4kpl

Pelastuslaitos muistio

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 polkupyörärien 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 (UUDELY/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 pihalueista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä jättepisteiden 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
päättöehdotus**

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

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.

Oheismateriaali

Otsikko

Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-1019

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.03.2026 § 44

§ 44

**Ympäristö- ja rakennuslautakunnan selvitys Lupa- ja valvontavirastolle
Espoon terveydensuojeluviranomaisen toiminnasta asumisterveyttä
koskevassa asiassa (LVV-S/18358/2026)**

Valmistelijat / lisätiedot:
Meriläinen Mirja
Savolainen Tuula
Nevas Mari
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa Lupa- ja valvontavirastolle
selvityksen kanteluun liitteen 1 mukaisesti.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 20 §:n mukaan Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtävänä on toimia terveydensuojelulaissa tarkoitettuna valvonnasta tai muista kunnan tehtävien järjestämisestä vastaavana viranomaisena Espoon ja Kauniaisten kaupunkien sekä Kirkkonummen kunnan muodostamalla ympäristöterveydenhuollon yhteistoiminta-alueella.

Lupa- ja valvontavirasto on lähettänyt Espoon kaupungille ja sen terveydensuojeluviranomaiselle 18.2.2026 selvityspyynnön, 28.1.2026, 29.1.2026, 30.1.2026, 2.2.2026 ja 16.2.2026 päivättyjen kanteluiden johdosta. Asian vireille panija [REDACTED] arvostelee kantelussaan Espoon seudun ympäristöterveyden toimintaa asumisterveyttä koskevassa asiassa.

Kantelun tekijä moittii Espoon seudun ympäristöterveyttä aikaansaamattomuudesta ja välinpitämättömyydestä asenteesta. Kantelun tekijän mukaan ympäristöterveydellä tulisi myös olla asianmukaisia mittalaitteita hajujen selvittämiseksi. Lupa- ja valvontavirasto pyytää Espoon seudun terveydensuojeluviranomaiselta selvitystä [REDACTED] esiin tuomista seikoista, ja erityisesti seuraavista:

- ilmoituksen tekemismahdollisuudesta vain nettilomakkeella sekä
- vastauksestanne "ei ole kiirettä selvittää tätä eikä tulla asuntokäynnille"

Kantelijan näkemykset ilmenevät kokonaisuudessaan päätöksen oheismateriaalina olevista kantelukirjeistä.

Selvitystä on pyydetty 1.4.2026 mennessä. Espoon seudun ympäristöterveyden pyynnöstä LVV myönsi lisää aikaa selvityksen toimittamiselle 10.4.2026 saakka.

Selvityspyynnön johdosta Espoon seudun ympäristöterveys on käynyt läpi tapauksen käsittelyn terveydensuojeluviranomaisessa.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 LIITE 1. EI JULKAISTA, Ympäristö- ja rakennuslautakunnan selvitys Lupa- ja valvontavirastolle Espoon terveydensuojeluviranomaisen toiminnasta asumisterveyttä koskevassa asiassa, sisältää henkilötietoja
- 2 LIITE 1a, SALASSAPIDETTÄVÄ, Asukkaan yhteydenotto ja ESYn vastaus 22.1.2026. JulkL 24 § mom 25
- 3 LIITE 1b, SALASSAPIDETTÄVÄ, Asunnontarkastuspyyntö ja ESYn vastaus, JulkL 24 § mom 25
- 4 LIITE 1c, SALASSAPIDETTÄVÄ, sähköpostikeskustelu kiinteistönomistajan kanssa, JulkL 24§ mom 25

Oheismateriaali

- 1. EI JULKAISTA. LVV selvityspyyntö 18.2.2026, sisältää henkilötietoja
- 2. EI JULKAISTA, Kantelu 28.1.2026, sisältää henkilötietoja
- 3. SALASSAPIDETTÄVÄ, Kantelu 29.1.2026, JulkL 24§ mom 25
- 4. SALASSAPIDETTÄVÄ, Kantelu 30.1.2026, JulkL 24§ mom 25
- 5. SALASSAPIDETTÄVÄ, Kantelu 2.2.2026, JulkL 24§ mom 25
- 6. SALASSAPIDETTÄVÄ, Kantelu 16.2.2026, JulkL 24§ mom 25

Tiedoksi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/64

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 44

19.03.2026

Lupa- ja valvontavirasto

Asianumero 943/11.01.02/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.03.2026 § 45

§ 45

Luonnonmuistomerkin rauhoituksen osittainen lakkauttaminen, Niipperin tammi

Valmistelijat / lisätiedot:

Aia Katrin

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää lakkauttaa osittain Espoon Niipperissä sijaitsevan tammen rauhoituksen luonnonmuistomerkkinä. Rauhoitus puretaan osittain siten, että vaaralliseksi muuttuneita revenneitä oksahaaroja saa työstää niin, että jäljelle jäävä osa oksasta ei ole vaarassa revetä lisää. Muutoin tammen rauhoitus jää edelleen voimaan, eikä tammen runkoa ja muita oksia saa vahingoittaa.

Tammen isompia oksia suositellaan jätettäväksi lahoamaan rungon viereen tai sijoitettavaksi sopiviin kohtiin lähiympäristössä.

Perustelut

Luonnonsuojelulain (9/2023) 95 §:n 1 momentin mukaan puu, puuryhmä, siirtolohkare tai muu niitä vastaava luonnonmuodostuma, jota sen kauneuden, harvinaisuuden, maisemallisen merkityksen, tieteellisen arvon tai muun vastaavan syyn vuoksi on aiheutta erityisesti suojella, voidaan määrätä rauhoitetuksi luonnonmuistomerkiksi. Niipperin tammi on Uudenmaan lääninhallituksen päätöksen mukaisesti rauhoitettu Helsingissä, 1949 (diaarinro. 18 L.833/48 Stä)

Luonnonsuojelulain 96 §:n mukaan kunta voi yksityisen omistamalla alueella omistajan hakemuksesta tai Lupa- ja valvontaviraston esityksestä osittain tai kokonaan lakkauttaa luonnonmuistomerkin rauhoituksen, jos rauhoitukselle ei ole enää perusteita tai jos rauhoitus estää yleisen edun kannalta merkittävän hankkeen tai suunnitelman toteuttamisen. Yksityisen alueen omistajan hakemuksesta on hankittava Lupa- ja valvontaviraston lausunto. (Ennen 1.1.2026 lausunto oli hankittava elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.)

Tammen rauhoitusta ei voi kokonaan purkaa, koska tammella on sen huonokuntoisuudesta huolimatta edelleen luonnonsuojelulain 95 §:n 1 momentissa tarkoitettua arvoa. Vanhat tammet vaurioineen ovat arvokkaita luonnon monimuotoisuuden kannalta tarjoten erilaisia elinympäristöjä lukuisille eliölajeille. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on 18.11.2025 antamassaan lausunnossaan katsonut, että Niipperin tammen luonnonsuojelullinen arvo on todennäköisesti vain kasvanut myrskyvaurion myötä. Valokuvien perusteella tammen rungossa on lajistollisesti erittäin arvokas tyvionkalo.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta katsoo, että tammen rauhoitus voidaan lakkauttaa osittain vaarallisten runkohaarojen osalta. Myös ELY-keskus on puoltanut tammen rauhoituksen osittaista lakkauttamista, koska haarat ovat huonokuntoisia ja voivat aiheuttaa henkilö- ja omaisuusvahinkoja.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimivalta

Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 20 §:n 3 kohdan mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtävänä on vastata kunnalle luonnonsuojelulain mukaan kuuluvista tehtävistä sekä päättää luonnonmuistomerkkejä koskevista asioista.

Asian vireilletulo ja käsittely

Maanomistaja, [REDACTED] on esittänyt 28.7.2025 omistamallaan tontilla, osoitteessa [REDACTED] tammen rauhoituspäätöksen purkamista kokonaan.

Maanomistajan hakemuksen mukaan tammi on vaurioitunut kesällä 2025 myrskyssä, jolloin kolmihaaraisen tammen yksi haara oli revennyt ja kaatunut tielle. Pelastuslaitos oli raivannut revenneen haaran ajoradalta niin että siitä ei aiheutunut välitöntä vaaraa liikenteelle.

Ympäristönsuojelu on käynyt katsomassa tammea elokuussa 2025. Silloin todettiin, että välitöntä vaara aiheuttaneita haaroja on tuettu, ja vähän leikattu. Omistaja kokee tammen edelleen vaaralliseksi.

Maanomistajan hakemuksesta on hankittu lausunto kaupungin arboristilta, joka kävi tutkimassa tammea 28.7.2025. Arboristi on 23.9.2025 lausunnossaan todennut, että yhä pystyssä olevat haarat ovat vaarallisia ja voivat romahtaa koska tahansa. Arboristin näkemyksen mukaan haarat tulisi typistää välittömästi, etteivät ne aiheuta vaaraa omaisuudelle tai ihmisille. Lisäksi arboristi on katsonut, ettei tammen suojelua ole perusteltua jatkaa.

Hakemuksesta ja arboristin lausunnosta on pyydetty ELY-keskukselta lausunto. ELY-keskuksen 18.11.2025 päivätyn lausunnon mukaan itsessään tammen huonokuntoisuus ei ole lainmukainen peruste luonnonmuistomerkin rauhoituksen lakkauttamiselle. Näin ollen Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei Niipperin tammen rauhoituksen lakkauttamiselle kokonaan ole perusteita. Koska haarat ovat kuitenkin huonokuntoisia ja voivat aiheuttaa henkilö- ja omaisuusvahinkoja, ELY-keskus pitää perusteltuna Niipperin tammen rauhoituksen osittaista lakkauttamista. Osittainen lakkauttaminen mahdollistaa vaarallisten runkohaarojen typistämisen hävittämättä koko tammea.

Maanomistajan hakemus, arboristin ja ELY-keskuksen lausunnot ovat oheismateriaaleina.

Hakijalle on varattu tilaisuus ilmaista mielipiteensä annetuista lausunnoista.

Päätös toimitetaan Metsähallitukselle luonnonmuistomerkkien valtakunnalliseen tietojärjestelmään tallentamista varten, kun päätös on lainvoimainen. Päätös on lainvoimainen 30 vuorokauden kuluttua päätöksen tiedoksisaannista, jos päätöksestä ei valiteta.

Muutoksenhaku

Tästä päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA Lausunto UUDELY 5080 2025 Niipperin tammen rauhoituksen lakkauttaminen (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA espoo_niipperintammi_päätös (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA Arboristin lausunto_Niipperin tammi (sisältää henkilötietoja)

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/64

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 45

19.03.2026

- EI JULKAISTA_Hakemus ja liitteet_Niipperin tammi (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Hakijat

Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo

Asianumero 938/11.01.00/2026

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.03.2026 § 46

§ 46

Espoon Matinkylässä sijaitsevan muinaisrannan, Tiistilän pirunpellon, rauhoittaminen luonnonmuistomeriksi

Valmistelijat / lisätiedot:

Aia Katrin

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää rauhoittaa Espoon Matinkylässä sijaitsevan muinaisrannan, Tiistilän pirunpellon, luonnonsuojelulain mukaiseksi luonnonmuistomeriksi liitteenä olevan aluerajauksen mukaisesti. Rauhoitettava alue on rajattu rantakivikon näkyviin osiin ja sitä ympäröivään puustoiseen lähialueeseen. Pirunpelto sijaitsee Espoon kaupungin omistamalla Rajakalliolla, Rajakallionpolun varrella.

Perustelut

Luonnonsuojelulain (9/2023) 95 §:n mukaan puu, puuryhmä, siirtolohkare tai muu niitä vastaava luonnonmuodostuma, jota sen kauneuden, harvinaisuuden, maisemallisen merkityksen, tieteellisen arvon tai muun vastaavan syyn vuoksi on aihetta erityisesti suojella, voidaan määrätä rauhoitetuksi luonnonmuistomeriksi.

Tiistilän pirunpelto on maakunnallisesti merkittävä geologinen kohde (Espoon arvokkaat geologiset kohteet 2006). Se on entinen Litorinanmeren rantakivikko ja Espoon hienoimpia muinaisrantoja. Pirunpelto on muodostunut pyöreistä kivistä ja sen laajuus on useita kymmeniä aareja. Pelto on erityisen hyvin muodostunut. Tiistilän pirunpellolla on siten luonnonsuojelulain 95 §:ssä tarkoitettua maisemallista merkitystä.

Tiistilän pirunpelto on vuosien mittaan lievästi vahingoittunut, muun muassa kiviä on siirrelty ja liikuteltu. Muinaisrannat ovat osa Suomen maaperän historiaa sekä geologisesti arvokkaita luonnonmuodostumia. Suojelun tavoitteena on kohteen säilyminen.

Kivikko on vuosien mittaan hieman pienentynyt umpeenkasvun seurauksena. Rantakivikko erottuu maastossa kuitenkin hyvin.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Toimivalta

Luonnonsuojelulain 95 §:n mukaan yksityisen omistamalla alueella olevan luonnonmuistomerkin rauhoittamisesta päättää alueen omistajan hakemuksesta tai suostumuksella kunta. Kunnan on huolehdittava yksityisen omistamalla alueella olevan luonnonmuistomerkin merkitsemisestä selvästi havaittavalla tavalla.

Kunta päättää omistuksessaan olevalla maalla sijaitsevan luonnonmuistomerkin rauhoittamisesta. Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 20 §:n 3 kohdan mukaan ympäristö- ja rakennuslautakunnan tehtävänä on vastata kunnalle luonnonsuojelulain mukaan kuuluvista tehtävistä sekä päättää luonnonmuistomerkkejä koskevista asioista.

Asian vireilletulo ja käsittely

Tarve Tiistilän pirunpellon rauhoittamiseksi ilmeni elokuussa 2025, kun palautepalvelun kautta tuli ilmoitus, että alueelta on siirretty kiviä. Rajakallionpolun varteen on rakennettu uusia taloja, ja todettiin ilmeinen tarve suojella maakunnallisesti merkittävä geologinen kohde luonnonmuistomerkkinä.

Ympäristönsuojelusta käytiin havainnoimassa kohdetta 7.3.2025. Kohteelta havaittiin, että kiviä oli liikuteltu ja kasattu alueen keskelle isoksi kasaksi.

Rauhoittamisesta pyydettiin 17.6.2025 kaupungin sisäisiä lausuntoja tonttiyksiköltä, liikuntapalveluilta, Espoon kaupunginmuseolta ja kaupunkisuunnittelukeskuksesta. Saadut lausunnot ovat oheismateriaaleina.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen näkemyksen mukaan Tiistilän pirunpellon rauhoittaminen luonnonmuistomerkiksi on kannatettavaa ja tarpeellista, mutta esitettyä aluerajausta tulisi tarkentaa siten, että luonnonmuistomerkiksi rauhoitetaan vain alue, jolla on luonnonsuojelulain 95 §:n 1 momentissa mainittua arvoa. Tiistilän pirunpelto sijoittuu vuonna 1977 lainvoiman saaneen Tiistilä (310400) -asemakaavan alueelle.

Asemakaavassa pirunpellon alue on osoitettu aluemerkinällä EL (Luonnonsuojelualue).

Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa Tiistilän pirunpellon rauhoittamista luonnonmuistomeriksi seuraavalla ehdolla:
Rajakallion alueen luontoarvot ja mahdolliset muut arvot sekä virkistyskäytön tarpeet tulee selvittää ennen luonnonmuistomerkin rajausta. Tämän selvityksen perusteella tulee esittää luonnonmuistomerkillä tarkempi raja, johon kuuluvat vain ne alueen osat, joilla on luonnonsuojelulain 95 § mukaista suojeluarvoa.

Espoon kaupunginmuseolta saadun lausunnon mukaan Tiistilän pirunpellon rauhoittamista pidetään hyvänä hankkeena, myös esihistoriallisen ympäristön säilyttämisen näkökulmasta. Kohteeseen ei kuitenkaan suoraan kytkeydy arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä velvoitteita tai tarpeita.

Tonttiyksikkö puoltaa rauhoittamisesitystä lausuntopyyntönsä esitetyn aluerajauksen mukaisesti.

Kohteelle esitettyä aluerajausta on tarkennettu kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon jälkeen siten, että Rajakallion polku jää esitettävän luonnonmuistomerkin rajauksen ulkopuolelle. Kohteen rajaukseksi esitetään rantakivikon näkyviä osia ja siihen rajautuvaa puustoista lähialuetta. Esitetty alueraja ei estä alueen virkistyskäyttöä, mutta turvaa luonnonsuojelulain 95 §:ssä määritetyt arvot.

Rauhoituksen vaikutukset

Rauhoitettua luonnonmuistomerkkiä ei saa luonnonsuojelulain 95 §:n mukaan vahingoittaa eikä turmella. Esimerkiksi kivien siirtely ja liikuttelu voi vahingoittaa tai turmella luonnonmuistomerkkiä.

Rauhoitettavan alueen säilymisen kannalta on tarpeen merkitä alue selkeästi maastoon, pystyttää Rajakallion polun varteen infokyltti, jossa esitellään kävijöille muinaisrantakivikon arvot ja syntyhistoria, sekä estää alueen umpeenkasvu raivaamalla pensaikko säännöllisin väliajoin. Suuret havupuut kuitenkin säästetään, myös olemassa olevat pysty- ja maalahopuut.

Rauhoituspäätös toimitetaan liitteineen Metsähallitukselle luonnonmuistomerkkien valtakunnalliseen tietojärjestelmään tallentamista varten, kun päätös on lainvoimainen. Päätös on lainvoimainen 30 vuorokauden kuluttua päätöksen tiedoksisaannista, jos päätöksestä ei valiteta.

Ympäristönsuojelu huolehtii luonnonmuistomerkin merkitsemisestä maastoon.

Muutoksenhaku

Tästä päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Päätöshistoria

Liitteet

- 5 Tiistilän pirunpelto, aluerajaus

Oheismateriaali

- EI JULKAISTA_Tiistilän pirunpellon rauhoittaminen, Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto (sisältää henkilötietoja)
- EI JULKAISTA_Tiistilän pirunpelto_Espoon kaupunginmuseon lausunto (sisältää henkilötietoja)
- Tiistilän pirunpelto, valokuva
- EI JULKAISTA_Tonttiyksikön lausunto (sisältää henkilötietoja)

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto, kirjaamo
Tonttiyksikkö
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelukeskus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.03.2026 § 47

§ 47

Rudus Oy ympäristöluvan muutoshakemus ja aloittamislupa koskien kallion louhintaa ja murskausta Espoon Kulmakorvessa

Valmistelijat / lisätiedot:

Salonpää Lea

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää muuttaa liitteen mukaisesti Rudus Oy:lle 22.10.2015 § 86 myönnetyn ympäristöluvan lupamääräystä 8 ja poistaa lupamääräyksen 30. Rudus Oy louhii ja murskaa Takapellossa Espoon Kulmakorven alueella. Samalla lautakunta määrää ympäristönsuojelulain 199 §:n mukaisesti, että toiminta voidaan aloittaa muutettuja lupamääräyksiä noudattaen muutoksenhausta huolimatta.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Voimassa olevat luvat

Espoon ympäristöluvan on 22.10.2015 § 86 myöntänyt Rudus Oy:lle ympäristöluvan kallion louhintaan sekä kiven ja ylijäämälouheen murskaukseen Espoon Kulmakorpeen. Lupa sijoittuu Espoonkartanon kylässä osille Espoon kaupungin omistamia kiinteistöjä Kartanonmetsä RN:o 49-408-1-415 ja Svartbäck RN:o 49-408-1-53. Lupa on voimassa toistaiseksi. Ympäristölupa on oheismateriaalina.

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta on 20.3.2025 § 47 myöntänyt Rudus Oy:lle Espoon Kulmakorpeen saman kohteen osa-alueelle VI kallion louhintaan maa-ainesluvan, joka on voimassa 15.10.2025 - 31.12.2028. Tähän lupaan ei enää tullut Kakarlammen vedenpinnan korkeuden mittausvelvoitetta. [Linkki](#)

Ympäristöluvan muutoshakemuksen sisältö

Rudus Oy hakee muutosta ympäristöluvan määräyksiin 8 ja 30. Lupamääräys 8 koskee louhinnan räjäytysten toteuttamista ja lupamääräys 30 Kakarlammen vedenpinnan korkeuden jatkuvatoimista mittaamista.

Lisäksi Rudus Oy hakee lupaa aloittaa muutetun luvan lupamääräysten noudattamisen muutoksenhausta huolimatta.

Lupamääräysten muuttaminen

Lupamääräysten muuttamisesta ei aiheudu ympäristönsuojelulain 49 §:ssä tarkoitettuja seurauksia, joten määräyksiä voidaan muuttaa hakemuksen mukaisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

- 6 Rudus Oy ympäristöluvan muutetut määräykset

Oheismateriaali

- Rudus Oy voimassa oleva ympäristölupa

Tiedoksi

Rudus Oy
Lupa- ja valvontavirasto
Kolmperän asukasyhdistys ry

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 19.03.2026 § 48

§ 48

Ympäristönsuojelun palvelualueen vuosikatsaus 2025

Valmistelijat / lisätiedot:
Myllynen Maria
Torniainen Hanna-Mari
Vähä-Jaakkola Kati
Soini Mira
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi liitteen mukaisen ympäristönsuojelun palvelualueen vuosikatsauksen 2025.

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon ympäristönsuojelu on tehnyt vuoden 2025 tapahtumista vuosikatsauksen. Vuosikatsaukseen on tiivistetty merkkipaalat ympäristönsuojelutyöstä luonnon ja ympäristön hyväksi ja koottu se visuaaliseksi, helposti luettavaksi julkaisuksi.

Vuonna 2025 inventoimme mahdollisia ennallistamiskohteita sekä teetimme soveltuville kohteille ennallistamissuunnitelmia. Päivitimme Espoon perinneympäristöselvityksen ja panostimme perinnebiotooppien hoitoon. Saimme uutta selvitystietoa luontoarvoista ja niiden heikentymisestä, kuten uhanalaisista luontotyypeistä läntisen Espoon alueella ja virtavesistä. Villa Elfvikin luontokoulu ja -retket houkuttelivat kävijöitä normaaliin tapaan remontista huolimatta.

Syksyllä sateet koettelivat työmaita ja haastoivat etenkin Espoossa käynnissä olevia suuria rakennushankkeita, kuten Espoon kaupunkiradan ja Hepokorven datakeskuksen rakentamista ja edellyttivät valvontaa ympäristönsuojelulta. Tarkistimme myös valvontasuunnitelman seuraavalle kolmelle vuodelle ja kohdennamme valvontaa ympäristövaikutuksiltaan merkittävimpiin ja riskeiltään suurimpiin kohteisiin.

Päätöshistoria

Liitteet

7 Ympäristönsuojelun vuosikatsaus 2025_saavutettava

Oheismateriaali

Tiedoksi

