

§ 75

Rakentamislupa 49-2026-292, Komeetankuja 6

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-22-120-10 OLARI Pinta-ala 10043.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Komeetankuja 6 02210 ESPOO Asemakaava YL, I-II, 4500, julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue 4500.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Espoon Koulutaival Oy Hitsaajankatu 20 00810 Helsinki	
Toimenpide	Päiväkotia (1), ulkoiluvälinevarasto (2), yhdeksän energiakaivoa, kokoontumistilaksi hyväksyminen ja tontin aitaaminen Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti, Fise PV Uusi rakennus Vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus		
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 27.01.2026	Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue 20.03.2026	Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen, 12 kpl 09.04.2026	Ei arvoa
	Kaupunkimittaussyksikkö 25.03.2026	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Muut pääpiirustukset, 4 kpl Pihasuunnitelma	

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
(Alustava) pintavesisuunnitelma
Annettuja lausuntoja, 2 kpl
Valtakirja
Pääpiirustukset, 13 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma, 2 kpl
Puustoselvitys
Värilliset julkisivut, 2 kpl
Kortteli- ja katujulkisivupiirustus
Ulkoväriyssuunnitelma
Havainnekuvat
Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista
Rakennuksen tietomalli
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
HSY:n liitoslausunto
Luontoselvitykset (kasvit ja eläimet)
Puustokartoitus
Valokuvakooste ympäristöstä (Ympäristöselvitys)
Muut ennakkoselvitykset, 6 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 12 kpl
Rakennesuunnittelun perusteet
Rakennetyypit
Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet 2 kpl
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus lomake
Esteettömyys selvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivojen etäisyydet, 2 kpl
Hulevesisuunnitelma
Viherkerroinlaskelma
Kokoontumistilaselvitys
Muu selvitys (performoitu pelti)
Rakennustuoteluettelo
Vastineet lausuntoihin

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa päiväkodin ja ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen, yhdeksän maalämpökaivon poraamiseen ja tontin aitaamiseen ja kokoontumistilan hyväksymiselle.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa Rakentamislain aikainen asemakaava. Tontti sijaitsee YL-korttelialueella, yleisten lähipalvelurakennusten korttelialueella. Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala porrastetulle, enintään 3-kerroksisille rakennuksille. Rakennusoikeutta on määriteltä 4500 kem². Tämän lisäksi saa rakentaa lisärakennusoikeudella jätehuolto- ja kiinteistöhuoltotilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, alueen sähköjakelun vaatimat tilat sekä talousrakennukset, polkupyörä- ja leikkivälinevarastot. Lisärakennusoikeudella rakennettavat tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja. Rakennusala voidaan poiketa talousrakennusten sekä polkupyörä- ja leikkivälinevarastojen osalta. Pysäköimispaikalla talous- ja varastorakennukset tulee sijoittaa siten, että alueelle suunniteltu huolto- ja pysäköimisliikenne ei vaarannu.

Rakennuksen tulee ilmentää Kuitinmäen palvelurakennuksille ominaista matalaa, horisontaalista ja paviljonkimaista rakentamista. Yksityiskohtien tulee olla selkeitä, yksinkertaisia ja ominaista Kuitinmäen arkkitehtuurille. Rakennus tulee sovittaa massoitteeseen, materiaalien ja värisävyjen puolesta alueen tunnusomaiseen arkkitehtuuriin. Rakennuksessa tulee olla tasakatto tai loiva pulpetti- tai taitekatto, kaltevuus enintään 1:3. Pääasiallinen julkisivumateriaalin tulee olla muurattua tiiltä, punaisen tai ruskean sävyissä. Täydentävänä materiaalina tulee käyttää vaaleaksi maalattua puuta.

Poistumistiet, ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusta. Erillisten katosten, varastojen, huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivytävänä ja haihduttavina viherkattorakenteena.

Lisäksi asemakaavassa on pihan jäsentelyä ja rytmittämistä, varastorakennuksien sijoittelua ja julkisivuja ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on pääosin kolmikerroksinen porrastuen maaston mukaisesti yksi- ja kaksikerroksiseksi. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua punatiiltä ja vaaleat vaakakorostusosat ovat vaaleaa paikalla muurattua tiiltä. Vesikatto on loiva kalteva bitumihuopakate. Pihapuolen sisäänkäynnit on merkitty korostusväreillä, jotka ovat Olarin alueen tyypillisiä perusvärejä. Ulkoportaiden sääsuoja toteutetaan perforoidulla vaalealla metallilevyllä. Pihavaraston julkisivut ovat vaaleat ja puurakenteiset, vesikatto on viherkatto. Hankkeessa esitetään toteutettavaksi myös luvanvaraisuudesta vapautettuja katoksia. Kokoonmistiloiksi 130 hengelle esitetään 2. kerroksen monitoimitilaa. Tontille saavutaan kaakon suunnasta Komeetankujan kautta. Huoltopiha ja jätekeräys (syväsäiliöt) sijoittuvat pysäköintialueen perälle. Hulevesiä viivytys tapahtuu tontille sijoitettavissa viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonaisala ja kerrosala on yhteensä 4166 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 3319 kem² ja asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 847 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1181 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta:

Asemakaavassa on eri kerrosluvut määrätty rakennusalan eri osille.

Suunnitelmassa rakennuksen eteläpäätyyn sijoittuva kylmä katettu ulkoporras on kerrosta korkeampi kuin asemakaava sallii. Itäjulkisivun puolelta ulkoporras on yhden kerroksen korkuinen.

Perustelu: Portaasta tulee ulottua kolmanteen kerrokseen rakennuksen toiminnan takia.

Rakennuksen länsipäädyssä kolmannessa kerroksessa sijaitseva IV-konehuone ylittää rakennuksen kaksikerroksiselle osalle määrätyn kaavarajan 0,85 m:llä.

Perustelu: Ratkaisu toteuttaa kaavan ideaa porrastuvasta rakennusmassasta. IV-konehuoneiden laajuutta ei todennäköisesti ole kaavavaiheessa tutkittu, niitä ei saada mahtumaan kaavarajoihin.

Kaava edellyttää, että vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista vähintään puolet, 17 kpl on katettuja. Suunnitelmassa katettuja pyöräpaikkoja on 7 kpl.

Perustelu: katettujen pyöräpaikkojen lukumäärä on mitoitettu käyttäjän tarpeiden mukaan.

Täydentävänä materiaalina on käytetty vaaleaa tiiltä ja räystään otsapinoissa vaaleaksi maalattua puuta. Kaavan mukaan täydentävänä materiaalina tulee käyttää vaaleaksi maalattua puuta.

Perustelu: Valittu täydentävä materiaali, vaalea tiili, on kestävä ja paloteknisesti hyvä ja arkkitehtuuriin sopiva ratkaisu.

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.19 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Tässä hankkeessa rakennetaan 2 kpl väestönsuojia, joissa suoja-alan koko yhteensä on 135 m². Esitetty poikkeama perustuu aiemmin tehtyyn päätökseen.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap. / 200 kem², lupahankkeelle yhteensä 23 ap. Autopaikkoja toteutetaan 37 ap., jotka kaikki sijaitsevat tontilla pysäköintialueella. Autopaikoista 1 ap. osoitetaan liikuntaesteisille, lisäksi toteutetaan yksi autopaikka suurikokoisille saattoajoneuvoille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 100 kem², lupahankkeelle yhteensä 45 pp. Vähintään vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tilaan ja niiden tulee olla runkolukittavia. Pyöräpaikkoja toteutetaan 36 pp ja 15 m² henkilökunnan pyörävarasto.

Päiväkotirakennuksen 1.kerrokseen rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa. Varsinaista suoja-alaa toteutuu 180 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana henkilökunnan sosiaalitilana, varastotilana sekä vaatehuoltotilana.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhden kerran. Hanketta on puollettu ehdoilla, jotka on huomioitu (mahdollisuuksien mukaan) jatkosuunnittelussa.

Suunnitelmat on esitelty esteettömyysasiantuntijalle ja päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeen erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille-työryhmältä on pyydetty lausunto, jossa on huomautettu toisen hissin puuttumisesta ja toivottu sen lisäämistä. Pihan esteetön kulkureitti tulisi olla aina lyhyin ja pinta kova, tasainen ja ei liukas. Esteetön kulku tulee olla myös leikkivälineille. Esteettömiä leikkivälineitä tulisi olla enemmän kuin yksi ja turvahake tulisi korvata esim. hiekkatekonurmella. LE-pysäköintipaikat suositellaan sijoittavaksi lähelle sisäänkäyntiä. Sisäänkäyntien tulee olla valaistuja. Suunnitelma on päivitetty lausunnon mukaiseksi, mutta toista hissiä ei toteuteta. Hanke on perustellut hissin rakentamatta jättämistä liian suurilla lisäkustannuksilla.

Ympäristönsuojelulta on pyydetty lausunto liito-oravien kulkureitin vaikutuksista puiden kaatamiseen. Lausunnon mukaan tulee tehdä liito-oravaselvitys, jos yli 10 m korkeita puita kaadetaan. Hanke on teettänyt liito-oraselvityksen ja selvityksen mukaan tontilta ei löytynyt pesäkolo- tai ravintopuita.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista tontin koillispuolen [REDACTED] ja luoteispuolen [REDACTED] naapureilla on ollut huomautettavaa.

Kiinteistö [REDACTED] on huomautuksessa toivonut, että päiväkodin käyttäjämääriä pienennettäisiin, meluselvityksen tekemistä, jossa huomioidaan äänipaine ja äänien heijastuminen rakennuksesta ympäristön, kevyen liikenteen turvaaminen Kuitinmäenraitin ja Meteorinradalla koko rakentamisen ajan, toivottu rajoille rakenteellista meluntorjuntaa ja pyydetty hanketta toimittamaan logistiikkasuunnitelman raskaan liikenteen osalta rakentamisen aikana. Hankkeeseen ryhtyvä on todennut, että kohde on mitoitettu kaupungin päiväkodin hankesuunnitelman mukaisesti ja kohde ei sijaitse melualueella, joten meluselvitystä ei ole tarvinnut tehdä. Toiminta ei ole sellaista, joka tarvitsee rakenteellisia meluestettä. Työmaa-aikaisesta turvallisuudesta laaditaan työmaasuunnitelma ja logistiikkasuunnitelma.

Kiinteistö [REDACTED] on huomautuksessaan liikennemäärän lisääntymisestä, saattoliikenteen ohjauksesta, jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuudesta lähikaduilla ja pyytävät kattavaa alueellista liikenneselvitystä. Hankkeeseen ryhtyvä on todennut, että toiminta lisää saattoliikennettä aamu- ja iltapäivisin, alueen turvallisuutta ja sujuvuutta on tarkasteltu koko alueen osalta.

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

TIEDOKSI:

Naapuri

Naapuri

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Kokoontumistilassa saa yhtä aikaa oleskella enintään 130 henkilöä. Kokoontumistilaan tulee näkyvälle paikalle sijoittaa kyltti tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on työmaalla pidettävä puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän kanssa.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että luvassa määrätty puustokatselmus on pidetty ennen aloituskokouksen pitämistä.

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

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.

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.

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

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

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, 41, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Hellstén
p. 040 636 6082
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö ja rakennuslautakunta:

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.