Rakentamislupa 49-2026-28, Metsänpojankuja 6

Päätöspäivämäärä
Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-16-68-5	Metsänpojankuja 6
	POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
	Pinta-ala 2711.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	6662.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija

Asunto Oy Espoon Kuunkulettaja c/o JM Suomi Oy
Hevosenkenkä 3
02600 ESPOO

Asunto Oy Espoon Loitsunlaulaja c/o JM Suomi Oy
Hevosenkenkä 3
02600 ESPOO

LähiTapiola Tontit II Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509
00101 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	19.01.2026	Puoltava
Naapurien kuuleminen 4 kpl	10.02.2026	Ei arvoa
Kaupunkikuvatoimikunta	02.12.2025	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	13.01.2026	Ehdollinen

	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	25.05.2026	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
Kaupparekisteriote 4 kpl
Valtakirja 2 kpl
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
Naapurin kuuleminen 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Selvitys pysäköinnistä
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Risteämälausunto
Johtoselvitys
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
PIMA-raportti
Ympäristötekninen tutkimusraportti
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Meluselvitys
Äänneristävyysselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen värityssuunnitelma
Kortteli- ja katujulkisivut
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
Selvitys väestönsuojapaikoista
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisenaikainen hulevesisuunnitelma
Hankeselostus
Sijoituslupa

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS
Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonka ulkokehälle on asemakaavassa osoitettu enintään 8-10 -kerroksisia, toisiinsa matalammilla rakennuksen osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja. Rakennusten ylimmän kerroksen monin paikoin olla julkisivulinjasta sisäänvedetty. Korttelialueen keskelle on merkitty rakennusala asuinrakennuksia yhdistävälle kaksikerroksiselle rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka päälle sijoittuvalle kansipihalle on asemakaavassa määrätty kulkuyhteys korttelin lounaiskulmasta ulkoportaiden kautta. Kansipihalla on rakennusala yhteiskäyttörakennukselle.

Länsisivullaan korttelialue liittyy aukioksi määrätyn alueen välityksellä yleiseen Metsänpojanpolku-nimiseen kevyenliikenteenväylään. Korttelialueen itäosalle tulee toteuttaa Kalevalantieltä Metsänpojankujalle johtava pohjois-eteläsuuntainen jalankulkuväylä, jonka eteläpään kautta sallitaan ajoneuvoliikennettä vain pelastusajoneuvolle.

Asemakaavan mukaan korttelialueella tulee maantasoon rakentaa vähintään 100 kem2 liiketilaa ja vähintään 100 kem2 liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn enimmäiskerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, palvelueteiset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueelliset muuntamotilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä asumisviihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän 20 m2 ylittävän osan kunkin kerroksen porrashuoneessa ja porrashuoneeseen tai hissiin liittyvässä käytävänosassa.

Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 14 800 kem2. Lupahakemuksen alaiselle tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 6662 kem2.

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviaineista materiaalia.

Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, siinä ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja ja se tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöön sopivaksi. Rakennusten ylimpien kerrosten tulee olla tunnistettavia ja kaupunkikuvaa rikastuttavia sekä alempien kerrosten julkisivuihin nähden sisäänvedettyjä. Rakennusten yksikerroksisen osan kattona tulee olla viherkatto.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä lisäksi hule- ja pohjaveden hallinnasta, tulvariskistä, melusta, ilmanlaadusta sekä pilaantuneen maaperän suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS JA VÄHÄISET POIKKEAMISET
Hankkeelle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2024-589-S,

jonka mukaan hankkeen autopaikkamäärässä voidaan poiketa asemakaavasta noudattamalla Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjaa.

Pääsisäänkäyntikatos seinäkkeineen ulottuu rakennusalan ulkopuolelle 1,84 metrin verran, mikä on 0,64 metriä rakennusjärjestyksessä sallittua enemmän. Hakijan mukaan ylittävät rakenteet ovat osa toimivaa sisäänkäyntijärjestelyä. Poikkeaminen on perusteltu ja vähäinen.

RAKENNUSHANKE
Suunnitellun yhdeksänkerroksisen teräsbetonirakenteisen tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista sekä kahdesta erillisellä sisäänkäynnillä varustetusta asunnosta, toinen kerros asunnoista ja mm. talosaunaosastosta. Pihakannen tasolla sijaitseva kolmas kerros ja sitä ylemmät kerrokset ovat asuinkerroksia. Ylin kerros on kahdella julkisivulla sisäänvedetty. Hankkeessa toteutetaan myös erillinen piharakennus, joka ei ole luvanvarainen.

Asuinkerrostalo on yhteydessä kaksikerroksiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pysäköintilaitoksen ajoliittymä sijoittuu suunnitellun rakennuksen viereen Metsänpojankujalle. Pihakannelle johtaa korttelialueen lounaiskulmasta ulkoporrasyhteys.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 45 kpl, keskipinta-alaltaan 64 m2. Asunnoista valtaosalla on lasitettu parveke, yhdessä asunnossa lasitetun parvekkeen lisäksi lasitettu kattoterassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekkeelta sivu- tai pystysuunnassa naapuriasunnon parvekkeelle, alemmalle katolle tai maanpinnalle, kahdessa asunnossa ikkunan kautta katolle. Asunnoilla on huoneistokohtainen koneellinen ilmanvaihto.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään vaaleanruskeaa paikallamuurattua tiiltä ja tiililaattaa. Tämän vastakohtana käytetään maantasokerroksessa tummanruskeaa tiiltä ja ylimmän kerroksen julkisivuissa ruskeaksi maalattua pystyuritettua betonipintaa.

Rakennusoikeus
Asuinrakennuksen kokonaisala/kerrosala on 4070 kem2, josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3331 kem2, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 445 kem2 ja rakentamislain 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 294 kem2.

Samanaikaisesti on vireillä asuinkerrostalon rakentamislupahakemus 2026-29 viereisellä kiinteistöllä 49-16-68-4.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 35 ap. Asemakaava sallii autopaikkamäärään enintään 20 % vähennyksen valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 32 ap pysäköintihalliin.

Autopaikkamäärään on laskettu Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjan mukainen kolmen autopaikan vähennys älykkään pysäköintijärjestelmän sekä laadukkaan polkupyöräpysäköinnin perusteella. Autopaikoista kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 111 pp. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 111 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja lisäksi 6 pp ulkotilaan.

VÄESTÖNSUOJA
Väestönsuojan henkilöpaikkoja edellytetään yhteensä 88 henkilölle. Näistä 69 paikkaa osoitetaan asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen yhteensä 120 henkilölle suunniteltuun S1-luokan väestönsuojaan, johon on osoitettu myös 51 henkilöpaikkaa viereisen kiinteistön 49-16-68-6 käyttöön. Suojan normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto. Jäljelle jäävien 19 suojapaikan toteutukseen haetaan lykkäystä viiden (5) vuoden päähän rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta esittämällä suojapaikat sijoitettavaksi saman kiinteistön länsiosalle myöhemmin rakennettavaan kiinteistöjen 49-16-68-4 ja 49-16-68-5 yhteiseen S1-luokan väestönsuojaan. Hakija perustelee ratkaisua korttelialueen vaiheittaisella rakentamisella.

Pelastuslaitos on antanut esitetystä 19 väestönsuojapaikan sijoituksesta kieltävän lausunnon, jossa perusteena on yleinen epävarmuus rakennushankkeiden toteutumisesta vallitsevan maailmantilanteen ja taloustilanteen vuoksi. Rakennusvalvonta kuitenkin puoltaa väestönsuojapaikkojen sijoitusta hankekohtaiseen harkintaan perustuen, koska sijoitus oli esitelty hankkeen ennakkoesittelyssä pelastuslaitoksen yleisen puoltavan näkemyksen mukaisena.

MUUT SELVITYKSET
Asuinrakennus yhteistiloineen on esteetön. Asuntoparvekkeille ja -pihoille on suunniteltu esteetön pääsy.
Hulevesi johdetaan hakemuksen liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä ja suodatettuna.
Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.
Kaupunkitekniikan keskus on myöntänyt hankkeelle sijoitusluvan katualueelle ulottuvalle routasuojaukselle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on 13.1.2026 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot mm. katon vedenpoiston järjestämisestä sekä julkisivujen värisävyjen tarkentamisesta lähiympäristöön sopivaksi on otettu suunnitelmissa huomioon.
Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET
Hakija on yhdessä korttelin kahden muun kiinteistön 49-16-68-4 ja 49-16-

68-6 kanssa laatinut yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu mm. väliaikaisesta ja lopullisesta ajoyhteydestä, muista kulkuyhteyksistä, teknisten laitteiden sijoittamisesta, huleveden hallinnasta, jätehuollosta, yhteispihasta, huolto- ja pelastusajosta, väestönsuojista sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Hakija on toimittanut selvityksen samalla korttelialueella olevien naapureiden kuulemisesta ja ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta korttelialueen ulkopuolisille naapureille. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

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
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.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on hakijan oltava yhteydessä Lupa- ja valvontavirastoon maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Jos Lupa- ja valvontaviraston mukaan jatkotoimenpiteitä ei vaadita, tulee noudattaa seuraavia ohjeita: maaperän kaivamistyön aikana tulee huomioida mahdollinen haitta-aineiden kulkeutuminen pölyn mukana; haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvot ylittävien hyödynnettävien maa-ainesten käyttöön tulee olla ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä; haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia ei tule käyttää kiinteistön päällystämättömiin pintamaarakenteisiin; haitta-ainepitoisuudeltaan kynnysarvon ylittävät poistettavat maa-ainekset on vietävä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymään vastaanottopaikkaan.

Sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikalla on tutkittava ennen rakentamisen aloittamista. Jos potentiaalisia happamia sulfaattimaita esiintyy, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti. Lisäksi luvan asiakirjoihin tulee toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta. Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Rakentamisen aikana on noudatettava valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Ennen rakennustyön aloittamista on selvitettävä maanalaisten kaapeleiden sijainti ja noudatettava Carunan risteämälausunnon ohjeita.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus 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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä osoitettava, että hankkeen pysäköinnistä laaditut sopimukset noudattavat älykästä pysäköintijärjestelmää lupahakemuksen liitteenä olevan pysäköintiselvityksen mukaisesti.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42-44 §, 59 §, pelastuslaki 71 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös