



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Espoon kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokoustiedot

Aika

27.08.2026 klo 17:00 -

Paikka

Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	3
3		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	4
4	1	Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2026 toinen osavuosikatsaus	7
5	2	Päätös Koiviston Auto Helsinki Oy:n ilmoituksesta yli 50 linja-auton varikosta, Finnoonniitty 2-4	11
6		Rakentamislupa 49-2026-28, Metsänpojankuja 6	13
7		Rakentamislupa 49-2026-750, Likusterikatu 6	23

Espoo 20.8.2026.

Maria Saita
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.8.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Sofia Yli-Pelkonen varalla Oskar Rönnerberg ja Anja Miettinen varalla Henrik Ramm-Schmidt.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Asianumero 4407/00.01.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.08.2026

3 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

Selostus

Rakennusvalvonta

Hallinto-oikeuden päätös, 4578/2026, 24.6.2026

Asia: Toimenpidelupaa koskeva valitus

Ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta

Hallinto-oikeuden päätös, 5013/2026, 7.7.2026

Asia: Rakentamislupaa koskeva valitus

Ratkaisu: Asian käsittely hallinto-oikeudessa raukeaa. Valittajat ovat peruneet valituksensa.

Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2047/2026, 13.8.2026

Asia: Rakennusvalvontaa koskeva valituslupahakemus ja valitus

Ratkaisu: Korkein hallinto-oikeus myöntää Espoon rakennepäällikölle valitusluvan ja tutkii asian. Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta ei muuteta siltä osin kuin rakennepäällikön päätös 13.6.2025 on kumottu.

Hallinto-oikeuden päätöksen lopputulosta muutetaan kuitenkin siten, että Hausia Oy:n oikaisuvaatimus siirretään Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle käsiteltäväksi.

Ympäristönsuojelu

Päätöksiä:

Päätös: Lupa- ja valvontaviraston päätös 3.7.2026 LVV-U/41129/2026, 332/2026, tuhkasolun T1 jälkitarkkailu Kirkkonummi HSY.

Selostus: LVV hyväksyy HSY:n Ämmässuon ekoteollisuuskeskuksen vaarallisen jätteen kaatopaikan ympäristöluvan lupamääräyksen 27.3. mukaisen suunnitelman tuhkasolun T1 jälkivalvonnasta ja tarkkailusta. Pinta- ja pohjavesien laadun tarkkailua on jatkettava nykyiseen tapaan osallistumalla Ämmässuon-Kulmakorven alueen vesien yhteistarkkailuun. [Linkki asiakirjoihin.](#)

Päätös: Lupa- ja valvontaviraston päätös 4.8.2026 LVV-U/20060/2026, 346/2026, Stena Recycling Oy:n Ämmässuon jätteenkäsittely-yksikön ympäristöluvan lupamääräyksen 19 mukainen selvitys, Espoo.

Selostus: LVV hyväksyy Stena Recycling Oy:n Ämmässuon jätteenkäsittely yksikön ympäristöluvan Nro 209/2022 lupamääräyksessä 19 edellytetyn selvityksen. Päästötarkkailua jatketaan olemassa olevan tarkkailuohjelman mukaisesti eikä lisänäytteenotolle ole tarvetta. [Linkki asiakirjoihin.](#)

Päätös: Lupa- ja valvontaviraston päätös 13.8.2026 LVV-U/92225/2026, 371/2026, Kaukalahden jätteenkäsittelykeskuksen ympäristöluvan rauettaminen, Lasihytti 4.

Selostus: LVV päättää, että toimintaa koskeva ympäristölupa Nro 203/2012/1 raukeaa. Ympäristöluvan mukainen toiminta laitoksella on loppunut ja ympäristölupaan liittyvät jätteet ja kemikaalit on toimitettu pois laitokselta. [Linkki asiakirjoihin.](#)

Rekisteröinnit ympäristönsuojelun tietojärjestelmään:

SOL Pesulapalvelut Oy:n kemiallinen pesula Westend on rekisteröity ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 16.6.2026.

Fortum Power and Heat Oy:n Juvanmalmin lämpölaite kattila K2 on rekisteröity ympäristönsuojelun tietojärjestelmään 1.7.2026.

Päätöshistoria**Liitteet****Oheismateriaali**

- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden päätös 4578_2026, 24.6.2026 (toisen viranomaisen päätös)

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

- EI JULKAISTA, Hallinto-oikeuden päätös 5013_2026, 7.7.2026
(toisen viranomaisen päätös)
- EI JULKAISTA Korkeimman hallinto-oikeuden päätös 2047_2026,
13.8.2026 (toisen viranomaisen päätös)

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Asianumero 4522/02.02.02/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.08.2026

4

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan vuoden 2026 toinen osavuositarkastus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Timo Pasi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2026 toisen osavuositarkastuksen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustavat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 42 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuositarkastuksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuositarkastuksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosyksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Tuloskortti

Valtuustokauden tavoitteina tulokortissa seurataan vesiensuojelutoimenpiteiden, ekologisen ennallistamisen kohteiden ja uusien luonnonsuojelualueiden määrää. Vesiensuojelun toimenpideohjelman useita toimenpiteitä on edistetty. Ensimmäisen ekologisen ennallistamiskohteen Gillermossenin hankinta on tehty. Kolme uutta luonnonsuojelualueutta valmisteilla. Lisäksi valmistellaan päätöksentekoon kolme LVV:n esittämää valtakunnallisten suojeluohjelman mukaista aluetta Nuuksion Natura-alueeseen kuuluvilla alueilla. Lisäksi tulokortissa seurataan ympäristönsuojelun palvelualueen tavoitteena ympäristönsuojelun toimenpiteitä, valvontaohjelman toteutumista ja Luovi-toimenpiteiden etenemistä. Ympäristönsuojelun toimenpiteitä on tehty 1831 kappaletta, jotka ovat viranomaispäätöksiä ja rekisteröintejä, kannanottoja, lausuntoja ja tarkastuksia sekä muuta ympäristövaikuttamista. Tämä on noin 65 % vuoden 2025 lähtöarvosta 2822 kpl. Ympäristövalvonnan vuosittaisen valvontaohjelman toteutumisen tavoitteena on vähintään 90 % toteuma. Tähän mennessä tarkastuksista on toteutunut 22 %. Kaupunginhallituksen hyväksymän Luontoviisas Espoo - tiekartan (Luovi) toimenpiteistä on edennyt kompensaatolinjauksen valmistelu muiden KYTin keskusten kanssa. Aiempien selvitysten lisäksi tilattu on mm. Espoon kaupungin ekologisten yhteyksien tunnistus ja mallintaminen 2026.

Ympäristöterveyden osalta tulokortissa seurataan elintarvike- ja terveydensuojeluvalvonnan suunnitelmallisten tarkastusten toteumaa. Tavoitteena on saada molemmilta tehtäväalueilta suoritettua vähintään 80 % vuodelle 2026 tehtäväksi allokoituista suunnitelmallisista tarkastuksista. Tammi-heinäkuun tarkastusten toteuma on elintarvikevalvonnan osalta 78 % ja terveydensuojeluvalvonnan osalta 90 %. Tarkastustyön voidaan todeta edenneen kuluvan vuoden aikana hyvin. Avaintoimenpiteeksi on asetettu hyvinvointialueen kanssa tehtävän yhteistyön vahvistaminen häiriö- ja kriisitilanteisiin varautumisessa. Ympäristöterveydenhuollon edustaja on osallistunut LUVNin valmiuden, varautumisen ja väestönsuojelun työryhmän työskentelyyn aktiivisesti.

Rakennusvalvonnan osalta tulokortissa seurataan myönnettyjen lupien ja katselmusten määrää, lupien käsittelyaikaa, lupakäsittelyn kehittämistyötä sekä asiakastyytyväisyyttä. Valtuustokauden tavoitteena seurataan lupien käsittelyaikaa. Kaikki vuonna 2026 jätetyt poikkeuksellisen vaativien ja erittäin vaativien hankkeiden rakentamislupahakemukset on käsitelty 6kk määräajassa (14/14). Muiden hankkeiden rakennuslupahakemuksista on 97,1 % käsitelty 3kk määräajassa (232/239). Yhden hankkeen osalta ylitys on ollut yli 1kk. Myönnettyjen lupien määrä on kasvanut edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna (kaikki luvat yhteensä). Uudisrakentamisen lupamäärä on pienentynyt, muutos- ja korjausrakentamisen lupien määrä pysynyt lähes samana ja muiden lupien määrä kasvanut. Rakentamisen lupakäsittelyn uudistukset määritettyjen tavoitteiden ja kehittämistarpeiden mukaisesti on pääosin tehty ja määritellyt asiakirjat ja kehittämistoimet ovat pääosin valmiit. Kehitystyö

jatkuu edelleen. Asiakastyytyväisyys lupakäsittelyn osalta on tavoitteen mukainen 4,0/5. Viime vuoden vastaavasta ajankohdasta (Q2) keskiarvo on noussut 3,8 -> 4,0. Työmaatoimintojen osalta keskiarvo on 3,8/5.

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen tulokortti on liitteenä.

Käyttötalouden toteutuminen

Taulukko 2: Ovk2 toimintatulot ja toimintamenot

	2025 Tammi- heinä	2026 Tammi- heinä	2026 Ennuste	2026 Käyttösuun.
Toimintatuotot	3 799	4 012	6 671	8 671
Ympäristönsuojelu	11	99	200	200
Ympäristöterveys	946	1 237	1 710	1 710
Rakennusvalvonta	2 843	2 599	4 489	6 489
Tukipalvelut		77	272	272
Toimintamenot	7 200	7 666	12 896	12 887
Ympäristönsuojelu	1 430	1 540	2 744	2 735
Henkilöstökulut	1 318	1 342	2 154	2 145
Ulkoiset ostot	112	198	590	590
Ympäristöterveys	1 625	1 807	2 862	2 843
Henkilöstökulut	1 405	1 608	2 459	2 440
Ulkoiset ostot	220	199	403	403
Rakennusvalvonta	2 078	2 060	3 366	3 354
Henkilöstökulut	1 995	2 002	3 174	3 162
Ulkoiset ostot	83	58	192	192
Tukipalvelut	2 066	2 260	3 923	3 955
Henkilöstökulut	851	932	1 546	1 538
Ulkoiset ostot	161	227	461	461
Sisäiset kulut	1 054	1 101	1 916	1 955
Toimintakate	-3 401	-3 654	-6 225	-4 216
Yhteensä				
Henkilöstökulut	5 569	5 883	9 333	9 285
Ulkoiset ostot	577	682	1 646	1 646
Sisäiset kulut	1 054	1 101	1 916	1 955

Ympäristö ja rakennusvalvontakeskuksen toimintatuottojen arvioidaan jäävän suhdannetilanteen vuoksi noin 2 miljoonaa käyttösuunnitelmasta.

Toimintamenojen ennustetaan toteutuvan käyttösuunnitelman 12,9 milj. euroa mukaisesti.

Kirjanpidon yhteenveto tammi-heinäkuulta 2026 on oheismateriaalina.

Päätöshistoria

Liitteet

- 1 Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, Tulokortti 2026 OVK2

Oheismateriaali

- Kirjanpidon yhteenveto tammi - heinäkuulta

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Asianumero 4758/11.01.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 27.08.2026

5

Päätös Koiviston Auto Helsinki Oy:n ilmoituksesta yli 50 linja-auton varikosta, Finnoonniitty 2-4

Valmistelijat / lisätiedot:
Lahtela Eero

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisesti Koiviston Auto Helsinki Oy:n ympäristönsuojelulain 115 a §:n mukaisen ilmoituksen yli 50 linja-auton varikosta.

Käsittely

Päätös

Selostus

Koiviston Auto Helsinki Oy on tehnyt ilmoituksen yli 50 linja-auton varikosta osoitteessa Finnoonniitty 2-4.

Varikkotoiminta sisältää 150 linja-auton varikon, pesu- ja huoltohallin, sosiaali- ja toimistorakennuksen sekä jakeluaseman rakentamisen.

Ilmoituksen johdosta on ympäristönsuojelulain (572/2014) 115 d §:n mukaan tehtävä päätös. Ilmoituspäätöksen tekemiselle ei ole estettä, sillä toiminnasta ei annettavat määräykset ja toiminnan sijoituspaikka huomioon ottaen aiheudu yksinään tai yhdessä muiden toimintojen kanssa YSL 115 d §:n mukaisia seuraamuksia.

Ilmoitus on tullut vireille Koiviston Auto Helsinki Oy:n Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunnalle osoittamalla ilmoituksella 27.3.2026 ja toiminta on suunniteltu aloitettavaksi 9.8.2026. Toiminnan saa ympäristönsuojelulain

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

115 c §:n mukaan aloittaa 120 vuorokauden kuluttua ilmoituksen jättämisestä, joten toiminnan saa aloittaa suunniteltuna ajankohtana.

Päätöshistoria

Liitteet

- 2 Päätös Koiviston Auto Helsinki Oyn ympäristönsuojelulain 115 a §n mukaisesta ilmoituksesta yli 50 linja-auton varikosta

Oheismateriaali

- Koiviston Auto Helsinki Oyn ympäristönsuojelulain 115 a §n mukainen ilmoitus
- Ilmoituksen täydennys, Koiviston Auto Helsinki Oy

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

3299/10.03.00/2026

6

Rakentamislupa 49-2026-28, Metsänpojankuja 6

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-16-68-5 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 2711.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Metsänpojankuja 6 02130 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 6662.0 k-m ² 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: arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	19.01.2026 Puoltava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

	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		
	Ympäristötekkinen tutkimusraportti		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Pohjaveden hallintasuunnitelma		
	Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio		
	Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake		
	Palotekkinen suunnitelma		
	Paarikuljetuksen tilantarvekaavio		
	Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		
	Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)		
	Meluselvitys		
	Ääneneristävyys selvitys		
	Väritetyt julkisivupiirustukset		
	Julkisivujen väriyssuunnitelma		
	Kortteli- ja katujulkisivut		
	Havainnekuvia		
	Ympäristöselvitys		
	Selvitys väestönsuojapaikoista		
	VSS-piirustus		
	Pihasuunnitelma		
	Pinnantasaussuunnitelma		
	Hulevesisuunnitelma		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakentamisaikainen hulevesisuunnitelma
Hankeselostus
Sijoituslupa

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 pelastusajoneuville.

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, palveluteiset, 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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

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 vaihteittaisella 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 -

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

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-tekniikan 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 pelastusajasta, 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 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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

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-

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

**Sovelletut
oikeusohjeet**

RakL 42-44 §, 59 §, pelastuslaki 71 §

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

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelymateriaali YRLTK 049-2026-28

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

3307/10.03.00/2026

7

Rakentamislupa 49-2026-750, Likusterikatu 6

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-21-42-1 HENTTAA Pinta-ala 7565.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Likusterikatu 6 02250 ESPOO Asemakaava AP-1, II/III, 3200 +tekn, Asuinpientalojen korttelialue 3200.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Likusterikatu A c/o VVO Rakennuttaja PL 40 00301 HELSINKI	
Toimenpide	Viisi rivitaloa (1, 2, 3, 4, 5), talousrakennus (6), tontin osittainen aitaaminen ja kahdeksan energiakaivoa Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Rakennussuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3	
Rakenteellinen paloturvallisuus		
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 24.02.2026	Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 17.08.2026 2 kpl	.
	Kaupunkimittausyksikkö 04.08.2026	Mahdollistava
	Rajanaapurit Espoo 10.08.2026	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Valtakirja, 2 kpl	

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Pääpiirustukset, 21 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Alustava pihasuunnitelma
Korttelijulkisivupiirustus, värillinen ja mustavalkoinen
Ulkoväriyssuunnitelma
Aitapiirustus (ei luvanvaraiset aidat)
Havainnekuvia
Väestönsuojapiirustus
Valokuvia
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Rakennesuunnittelun perusteet
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet, 6 kpl
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus -lomake
Meluselvitys
Energiaselvitys ja -todistus, 6 kpl
Maalämpökaivojen etäisyydet
Alustava hulevesisuunnitelma
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Todenne Rapu-selvityksen tekemisestä
Rakennustuoteluettelo, 5 kpl
Otteet kortteli- ja väriyssuunnitelmista
Poikkeamislupa (lainvoimainen)

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa viiden rivitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen tukimuuri-aitarakenteella sekä kahdeksalle energiakaivolle.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Korttelissa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslainaikainen asemakaava. Kyseessä on AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, jolla kerroslukumäärän tulee vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi. Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusalat enintään kolme- ja kaksikerroksisille rakennuksen osille. Tontin luoteis- ja kaakkoisosissa on istutettava alueen osa, rakennus on rakennettava kiinni kakkoisosan rakennusalan rajaan. Tontilla sallittu rakennusoikeus on 3200 kem², jonka lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähköjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen. Lisäksi saa rakentaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %.

Julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan mm. perusmuodoltaan yksinkertaisia, kiviaineisia ja väriykseltään vaaleita ja hillittyjä. Korttelipihat voivat erottua toisistaan esim. rakennusten väriyksen puolesta. Kaikkia korttelia koskevissa asemakaavamääräyksissä edellytetään auton säilytyspaikkojen olevan katettuja ja rakennuksiin sijoitettavien auton säilytyspaikkojen julkisivujen olevan rakennettu saman korttelin rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi.

Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään 2 ap / asunto. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamislupa (2026-476). Hanke poikkeaa asemakaavan mukaisista rakennusalan rajoista, tontin istutettavan alueen osasta ja sekä autopaikkamääräyksistä. Tämän lisäksi hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta siten, että rakennukset toteutetaan kiviaineisten julkisivujen sijasta puujulkisivuisina. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Uudisrakennukset voidaan toteuttaa puujulkisivuisina, ja niiden sallitaan ylittää rakennusalan rajat esitetyn mukaisesti.
2. Ulkotilaksi tarkoitetut parvekkeet tai terassit sekä leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.
3. Tontin istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa kasvillisuutta, joka muodostaa monilajisen kerroksellisen reunavyöhykkeen. Puuston ja niityn lisäksi alueella tulee olla sekä pensasryhmiä että korkeaksi kasvavaa puustoa. Aluetta tulee lisäksi hyödyntää osittain asukkaiden yhteisenä oleskelualueena tai pelipaikkana.
4. Leikki- ja oleskelualueiden muodostama kokonaisuus tulee limittää ainakin osittain. Asunnoista tulee olla näille alueille turvalliset kulkureitit ja alueiden on oltava riittävästi eristetty pysäköintialueesta sekä ajoneuvoliikenteen käyttämistä reiteistä.
5. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto. Autopaikat voidaan toteuttaa kattamattomina.
6. Asuntopihat tulee erottaa pysäköintialueista korkeatasoisesti. Aidat tulee toteuttaa laadukkaina rakennusten arkkitehtuuriin ja julkisivumateriaaleihin sovittaen. Tontin 21-42-6 suuntaan rakennettavan tukimuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen. Poikkeamisluvan ehdot on huomioitu suunnittelussa.

RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia, puurakenteisia ja puuverhottuja, harjakattojen materiaalina on pelti. Yksikerroksinen talousrakennus käsittää ulkoiluvälinevaraston ja teknisiä tiloja ja sen päädyssä on pyöräkatos. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asuntoja toteutetaan 43 kpl ja niiden keskipinta-ala on 61,5 m². Asunnoissa on 1.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

kerroksessa katettu terassi ja jokaisen asunnon sisäänkäyntikatoksen yhteyteen sijoittuu varastotila.

Rakennuksissa käytetään kolmea pääväriä (taitettu valkoinen, beige ja harmaanruskea), jotka vaihtelevat taloittain. Rivitalokokonaisuuden leikki- ja oleskelualue sijaitsevat vierekkäin ja muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden tontin jalankulkualueiden varteen. Toinen leikkialue sijaitsee luoteisosassa poikkeamispäätöstä noudattaen osittain tontin istutettavalla alueella.

Asuntopihat erotetaan pysäköintialueesta osin istutuksin ja aidoin. Puisten aitojen tyyli on rakennusten julkisivujen tyylin mukaista, niissä käytetään julkisivuissa käytettyjä värejä ja ulkonäköä. Tontin lounais- ja kaakkoisrajojen läheisyyteen toteutetaan puurakenteiset aidat, jotka eivät myöskään ole korkeutensa vuoksi luvanvaraisia. Itäosaan kahdelle tontin rajalle osittain sijoittuva tukimuuri-aitarakenne toteutetaan kivikorirakenteena, jonka päälle sijoitetaan tarvittavilta osin tumma pystylanka-aita putoamissuojaksi.

Tontille toteutetaan yksi ajoliittymä kaakosta Likusterikadulta. Ajoväylästä erotetaan asuinrakennuksille johtava jalankulkuväylä. Jätteiden keräysjärjestelmänä toimii Suurpellon alueella imujätejärjestelmä, jonka keräyspisteiden lisäksi tontille toteutetaan ajoliittymän yhteyteen erityisjätejakeille syväkeräinastioita ulkonäöllisesti vastaava pintakeräysjärjestelmä (astiat piilossa kansien alla). Hulevesiä viivytetään pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Likusterikadun hulevesiverkkoon.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 3503 m². Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään asuinrakennuksiin 3198 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 305 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan lupahankkeelle poikkeamispäätöksen (vähimmäisvaatimus 1 ap/asunto) mahdollistamana kaavamääräystä vähemmän 1,2 ap / asunto, yhteensä 55 ap. Autopaikoista on kaksi liikuntaesteisen autopaikkaa (1e-ap), ne sijoittuvat keskeisesti pysäköintialueelle. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi neljä, hidaslataus tulee 12 autopaikkaan ja lopuissa autopaikoissa on varauksena hidaslataukselle.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja toteutetaan topten-yhteistilaohjeen suosituksen (2,5 pp/asunto) mukaisesti 108 pp. Jokaisen asunnon yhteydessä katoksen alla on mahdollisuus yhden pyörän säilyttämiseen, loput pyöräpaikoista voidaan sijoittaa talousrakennukseen.

Talousrakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on suoja-alaa 64 m² 85 henkilölle. Suoja on normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarasto.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

MUUT SELVITYKSET

Korttelin asemakaavassa ei ole vaatimuksia ääneneristävyydelle. Liitteeksi toimitetun meluselvityksen mukaan piha- ja oleskelualueiden sekä terassien päivämelun ohjearvo 55 dB alittuu. Melulta suojaavia kaupunkikuvaan vaikuttavia aiheita ja aitoja ei tarvita. Selvityksessä on todettu myös, että rakennusten ulkovaipan ääneneristystä ei ole tarpeen mitoittaa liikennemelua vastaan, sillä rakennusten julkisivuille kohdistuvat päiväaikaisten keskiäänitasot ovat alle 55 dB, eivätkä rakennukset täten sijoitu liikennemelualueelle. Imujätejärjestelmä aiheuttaa hetkellistä melua huoneistoon A1, joka huomioidaan jatkosuunnittelussa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut rakennusten kaupunkikuvallista ilmettä suositellen talousrakennuksen ilmeen keventämistä vaaleammalla värityksellä, joka on huomioitu suunnitelmissa. Tontin käyttöä on pidetty ongelmallisena ja tontin ahtautta on edellytetty tarkasteltavan poikkeamisluvan yhteydessä, mikä on tehty.

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

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelu on aiemmin kommentoinut korttelin muiden tonttien työmaavesi- ja hulevesisuunnitelmia ja on edellyttänyt muun muassa happamien sulfaattimaiden huomioimista työmaavesien hallinnassa, työmaavesien riittävää käsittelyä erityisesti hienojakoisen savikiintoaineen poistamiseksi sekä kiintoaineen laadullista tarkkailua herkün vesikohteen läheisyydessä. Lupahankkeen työmaavesien hallintasuunnitelmaa on edellytetty täydennettävän, joka on tehty annettua lausuntoa noudattaen.

Kaupunginmuseo on kommentoinut koillisessa tontin ulkopuolisella puistoalueella tehtyä muinaislöytöä. Storhemtinreitin ja Tomaksenpolun risteyksen lounaispuolella on metallinilmaisimella savipellosta löydetty keskiaikaisen ruokaveitsen pää ja kirjanhela keväällä 2014. Kyseessä on nk. irtolöytö, ei kiinteä muinaisjäännös. Löytö liittyy todennäköisesti Därvitsbyn keskiaikaiseen kylätonttiin. Löytö ei aiheuta muuta kuin huomautuksen, että, jos töiden yhteydessä tavataan rakenteita tai löytöjä, jotka viittaavat muinaisjäännökseen, on työt viipymättä keskeytettävä ja ilmoitettava kaupunginmuseolle jatkotoimenpiteitä varten. Asia on huomioitu lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloittamisoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma ja sen karttaliite tulee esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen aloituskokouksen tilaamista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä laadunvarmistusselvitys pohjarakenteista.

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.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin.

Taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. Smedsbäckeniin ei saa johtaa sameita vesiä.

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

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

Jos töiden yhteydessä tavataan rakenteita tai löytöjä, jotka viittaavat muinaisjäännökseen, on työt viipymättä keskeytettävä ja ilmoitettava kaupunginmuseolle jatkotoimenpiteitä varten.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakoon hyväksyttävä

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

kustakin eri väri vaihtoehtosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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

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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

27.08.2026

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p.040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-750 Osa1
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-750 Osa2