

Rakentamislupa 2026-765-Forstmestarinpiha 3

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-54-193-1

Forstmestarinpiha 3

KILO

02610 ESPOO

Pinta-ala 6879.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusYP-1, III, 7000, Yleisten ja
palvelurakennusten korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus7000.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Kiinteistö Oy Espoon Forstmestarinpiha 3 c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI**Toimenpide**Rakennustyönaikaisena muutoksena erityisryhmien asumishankkeen
kahdesta rakennuksesta eteläisemmän rakennuksen (1) sekä pihatilojen
ja energiakaivojen muutokset

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1Espoon seudun
ympäristöterveys

07.08.2026

Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö

17.08.2026

Puoltava

Espoon seudun
ympäristöterveys

26.08.2026

Mahdollistava

Kaupunkisuunnittelukeskus

25.08.2026

Mahdollistava

Naapurin kuuleminen, 1 kpl

24.09.2026

.

Hakemuksen liitteet

Valtakirja

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl

Pääpiirustukset, 10 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Alustava pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Havainnekuvia
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Perustamistapalausunto
Rakennesuunnittelun perusteet
Rakennetyypit
Riskiarviolomake, 2 kpl
Muistio pelastuslaitosneuvottelusta
Paloturvallisuussuunnitelma
Poistumisturvallisuusselvitys
Selvitys sammutuslaitteistosta ja vesilähteen riittävydestä
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus -lomake
Esteettömyysselvitys
Meluselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Rakennustuoteluettelo
Hulevesisuunnitelma
Rapu-selvityksen tosite
Selvitys rakennuksen asuinhuoneista
Keittiölaitesuunnitelma
Puustokartoitus
Luontokartoittajan raportti
Talousvesivalvonnan lausunto (kaksi muuta lausuntoa
lupajärjestelmässä)
Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto ja sen vastine

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Hankkeelle on myönnetty lupa (2022-963) kahden erityisasukasryhmien kerrostalon ja oleskelukatoksen rakentamiselle, 13 maalämpökaivon poraamiselle sekä rakennusten katoille asennettaville aurinkokeräimille. Lisäksi hankkeelle on myönnetty kaksi rakennustyönaikaista muutoslupaa, jossa tontilla pohjoisemman rakennuksen tiloja ja rakennusten välisiä asukasryhmiä on muutettu ja lisäksi on myös hyväksytty (kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltamana) vähäinen rakennusoikeuden ylitys. Alkuperäiselle luvalla on myönnetty myös jatkolupa rakennustöiden aloittamista ja loppuun saattamista vasten. Rakennustyöt on aloitettava 17.1.2028 mennessä, muuten lupa raukeaa.

Nyt haetaan rakennustyönaikaisena muutoksena lupaa tontin eteläisemmän rakennuksen rakentamiselle uusitun suunnitelmin, lisäksi aiemmasta poiketen pysäköintialue esitetään jaettavaksi länteen aiemmin

sijoittuneen pysäköintialueen sijasta kahteen erilliseen pysäköintialueeseen ja porattavaksi esitetään yhteensä 14 energiakaivoa.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Korttelissa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslainaikaan asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 2016. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus korttelissa on YP-1 Yleisten ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa päiväkodin ja vanhusten palveluasuntoja. Korttelin kerrosalasta saa enintään 100 m² käyttää liiketiloja varten. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 7000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (1050 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa, talotekniikan vaatimat tilat, polkupyörävarastot ja katokset, auton säilytystilat ja muuntamon.

Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia. Julkisivujen tulee olla pääasiassa puuta ja värityksen hillitty ja harmoninen, korostusvärien käyttö on sallittua. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyjä. Tekniset tilat, varastot, autokatokset ja muut aputilat on sovittava julkisivuiltaan ja massoitteiluiltaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

Asemakaavassa on tontin länsiosassa ohjeellinen pysäköintialue, joka tulee jäsenellä istutuksin ja koillisosassa ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Piha-alueelle tulee olla esteetön käynti sisätiloista. Rakentamattomat tontinosat on istutettava. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös mm. korvausilman laatuun sekä piha-alueiden melun ja hulevesien hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on ennen alkuperäisen rakennusluvan käsittelyä myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2018-1955) asemakaavan salliman kerrosluvun III sijaan kerrosluvulle IV, autopaikkojen sijoittumiselle osin ohjeellisen pysäköintialueen ulkopuolelle sekä pelastusreitit sijoittumiselle osin asemakaavan mukaiselle tontin itäosalle, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkoja tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti 1 ap / 200 k-m² ja 1 liikuntaesteisten autopaikka 15 autopaikkaa kohden. Autopaikkoja voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla osin pysäköimispaikan ulkopuolelle tontin pohjoisosaan.
2. Pelastusreitti voidaan sijoittaa esitetyn mukaisesti vähäiseltä osin asemakaavan mukaiselle sm-alueen osalle, mikäli hakija esittää rakennuslupavaiheessa sijoittamista puoltavan Espoon kaupungin museon lausunnon.
3. Paikoitusalue tulee asemakaavan mukaisesti jaotella istutuksin. Viiteluvan suunnitelmat ovat noudattaneet myönnettyä poikkeamispäätöstä.

RAKENNUSHANKE

Luparakennus on asemakaavan mukaisesti kolmikerroksinen ja massoitteeltaan pidempi kuin aiemmin. Rakennuksen käyttäjäryhmä on vammaispalvelun asukkaiden (aiemmassa luvassa 46 asuntoa) sijasta vanhukset. Rakennuksessa on asuinhuoneita 60 asukkaalle, 1. kerros on suunniteltu yhteisölliseen asumiseen ja näihin 15 asuinhuoneeseen toteutetaan keittiövarustus. Asukkaiden yhteisoleskelutilat sijoittuvat kuhunkin kerrokseen, jonka lisäksi rakennukseen toteutetaan apuvälinevarasto 1. kerrokseen ja saunaosasto 2. kerrokseen. Keittiö ja henkilökunnan sosiaalitilat sijaitsevat rakennuksen 1. kerroksen itäosassa.

Rakennuksen julkisivut ovat puiset ja niiden pääväri on rakennusmassan eri osissa joko taitettu harmaa tai taitettu vihreä. Rakennuksessa on porrastuen kaksi harjakattoa, lännenpuoleisille lappeille esitetään asennettavaksi aurinkopaneeleja.

Luparakennuksen madaltumisen ja pohjamuodon pidentymisen myötä piha-alue muuttuu. Luparakennuksen asukkaiden aidattu oleskelupiha siirtyy tontin kaakkoisnurkkaan puiston puolelle. Rakennusten välissä olevan saattopihan periaate pysyy ennallaan. Pysäköintialue jakautuu kahteen osaan: aikaisempi länsiosan pysäköintialue pienenee (toteutetaan 22 ap) ja itäreunalle tehdään uusi pysäköintialue (8 ap), joka rajataan osin luonnonmukaisena säilytettävästä ja osin istutettavasta tontin osasta tontin sisäisellä betonisella tukimuurirakenteella ja sen päälle toteutettavalla teräsrakenteisella kaiteella. Muut hankekokonaisuuden autopaikat (5 ap) sijaitsevat aiempien lupien mukaisesti tontin kahden ajoliittymän lähellä.

Hankkeessa esitetään toteutettavaksi myös jätteiden syväkeräyspiste (uusi sijainti) ja oleskelupiha-alueelle ei luvanvarainen pergolarakennelma.

Voimassa olevalta viiteluvalta rauetetaan tämän luvan yhteydessä C-rakennukselle annettu pysyvä rakennustunnus (1040483701).

Kiinteistön kahdella asuinrakennuksella (AB ja luparakennus C) on eri vastaavat pää- ja rakennussuunnittelijat. AB-rakennuksen pääsuunnittelija vastaa piha-alueen yhteensovittamisesta lupa-alueen rajalla.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 2801 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 2298 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 244 kem², MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 122 kem² ja ullakkoa 137 m². Tontilla käytetään rakentamiseen yhteensä 7752 kem², josta on varsinaista rakennusoikeutta 7040 kem², lisärakennusoikeutta 378 kem², MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 334 kem² ja kellaria sekä ullakkoa 858 m². Rakennusoikeus ylitetään 40 kem² (0,56 %). Ylitys on 14 kem² vähemmän kuin voimassa oleva aiempi muutoslupa mahdollistaa, ja ylitys voidaan hyväksyä vähäisenä asemakaavapoikkeamana.

MUUT VÄHÄISET POIKKEAMAT

Muutosluvassa hankkeessa on uusi vähäinen poikkeama asemakaavasta: itäisempi pysäköintialue ei sijoitu asemakaavan mukaiselle ohjeelliselle pysäköintialueelle. Poikkeamaa perustellaan mm. sillä, että tontin pysäköintialueet on sijoitettu useaan osaan palvelemaan useampia eri erityisasumisen ryhmiä rakennusten eri osissa tukien rakennusten saavutettavuutta. Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut poikkeamaa koskien mahdollistavan lausunnon, poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖSUOJAPAIKAT

Asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap / 200 kem², autopaikoista tulee toteuttaa 1 le-ap/15 ap. Hankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 35 ap. Autopaikkoja toteutetaan 35 ap, joista on 5 le-ap. Lisäksi tontille osoitetaan kolme saattoliikennepaikkaa, jotka on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Autopaikat varustetaan lämmitystolpilla. Sähköautojen latauspiste esitetään toteutettavaksi yhteen autopaikkaan ja lopuille autopaikoista toteutetaan latausvaraus (putkitus).

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus vanhusten palveluasumiselle on vähintään 1 pp / 250 kem². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Hankekokonaisuuden pyöräpaikkavaatimus on vähintään 28 pp. Pyöräpaikoista toteutetaan 10 pp luparakennuksen päätyyn pihalle pyörätelineisiin ja muut vaaditut paikat AB-rakennuksen pihalle ja AB-rakennuksen varastoon.

Molempia hankekokonaisuuden rakennuksia palveleva väestönsuoja toteutetaan AB-rakennukseen. Luparakennuksen tarvitsema suojapaikkamäärä ko. suojassa on 62 suojapaikkaa.

MUUT SELVITYKSET

Alkuperäisen luvan myöntämisen jälkeen vuonna 2023 karttajärjestelmään päivitetyn ja tontille merkityn liito-oravareitin vuoksi ympäristönsuojelun palvelualueen edustajan kanssa on järjestetty paikalla käynti, jonka perusteella luvan liitteeksi on toimitettu luontokartoittajan raportti mahdollisista liito-oravien pesäpaikoista. Raportin perusteella selvitysalueella ei todettu lainkaan liito-oravalle soveltuvia kolopuita, risupesiä tai pönttöjä. Tulosten perusteella on voitu riittävällä luotettavuudella todeta, ettei tontilla ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ympäristönsuojelusta on tämän jälkeen todettu, että rakennuslupaa ja kiinteistön puiden kaatamista voidaan lähteä edistämään.

Julkisivuille ei ole tarpeen asettaa erillistä vaatimusta ulkovaipan ääneneristävyydestä. Mahdolliset parvekkeet, joille kohdistuu yli 53 dB päiväajan keskiäänitaso, on laskentojen perusteella suositeltavaa lasittaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, jossa ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä esittelypalaveria.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ja kaupungin asuntopäällikkö ovat puoltaneet hankkeen toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut hankkeelle lausunnon koskien tontin itäreunalle sijoittuvaa pysäköintialuetta. Lausunnossa on todettu mm., että pysäköintialueiden jako pienempiin osiin tehostaa pysäköintialueiden tilankäyttöä ja mahdollistaa oleskelupihan sijoittamisen kaakkoisnurkkaan puiston puolelle, samalla ratkaisun on katsottu vähentävän korttelialueen viher- ja läpäisevää pintaa sekä heikentävän pitkän aikavälin mahdollisuuksia kehittää korttelin piha-alueita asumisviihtyvyyden näkökulmasta. Lausunto on kuitenkin annettu mahdollistavana ja on todettu, että mikäli esitettyyn ratkaisuun päädytään, tulee korttelialueella toteuttaa kaavamääräyksien mukainen hulevesien hallinta. Suunnitelmaa on kehitetty selkeyttämällä liikennealueiden rajauksia ja pienentämällä itäreunan pysäköintialuetta siirtämällä yksi le- autopaikka ja lisäämällä pieni oleskelualue myös aidattujen oleskelupihojen ulkopuolelle. Hulevesiä imeytetään ja lisäksi viivytetään läntisellä piha-alueella maanalaisissa viivytysrakenteissa ennen niiden johtamista Forstmestari- ja Forstmerenpihan katualueen hulevesiverkkoon. Hulevesisuunnitelma on lupahakemuksen yhteydessä päivitetty.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristöterveyden palvelualueen lausunnossa (tullut kolmena ei lausuntona) on annettu erikseen huomioita liittyen elintarvikevalvontaan (mm. keittiöiden riittävät tilavaraukset astioiden säilyttämiseksi ja siivousvälineiden riittävyys), terveydensuojeluun (mm. varastotilojen ja henkilökunnan suojavaatteiden säilytystilan riittävyys ja oleskelutilojen tuulettamisen mahdollisuus) ja talousveteen (legionellabakteerien leviämisen estäminen). Kaikki kolme ympäristöterveyden lausuntoa on todettu huomioitavan jatkosuunnittelussa, lausuntojen johdosta ei ole tehty muutoksia pääpiirustuksiin.

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmälle. Vammaisneuvoston ja ko. työryhmän yhteisessä lausunnossa on kiinnitetty huomioita mm. asuinhuoneiden kokoon ja niiden yhdistämismahdollisuuteen, yhteistilojen riittävyyteen, ulkoalueiden turvallisiin kulkureitteihin, le-saattoajoneuvojen paikkojen merkitsemiseen, apuvälineiden huoltomahdollisuuteen, varastotilojen riittävyyteen sekä kiertävän portaan toiminnallisuuteen. Hanke on toimittanut vastineen ja kommentoidut asiat on joko huomioitu pääpiirustuksissa tai tullaan huomioimaan jatkosuunnittelussa. Hankkeen vastineessa on todettu tilasuunnittelusta mm., että yhteisöllisen asumisen 21 m² asuinhuoneet ylittävät kooltaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen (LUVN) palvelukonseptissa määritetyn 20 m² vähimmäiskokovaatimuksen, ja kahden asuinhuoneen yhdistämismahdollisuus pariskunnan asumiseen toteutetaan yhteisöllisen asumisen puolella. Rakennukseen toteutetaan asukkaille erillinen apuvälinevarasto ja lisäksi rakennuksesta osoitetaan erillinen varastotila, jossa on mahdollista säilyttää asukkaiden kausitavaroita.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut viiteluvan yhteydessä hankkeesta naapureille, joista kahdella oli huomautettavaa. Lupahankkeen

sijoittuessa tontin eteläosaan toisen rakennuksen katveeseen ei uutta naapureille tiedottamista pohjoispuolen naapurikiinteistölle ole pidetty tarpeellisenä. Eteläpuoleisen puiston eteläpuoleisella naapurilla (huomautti alkuperäisen luvan yhteydessä) ei ole ollut muutoshankkeesta huomautettavaa.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

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:

Lupa on voimassa 27.1.2031 asti.

Luvan 2022-963 mukaisin ehdoin. Lisäksi:

Asiantuntijan on laadittava liito-oravan reittipuiden ja luonnontilaisena säilytettävän tontin osan suojele- ja aitaussuunnitelma. Ennen rakennustöiden aloittamista asiantuntijan on paikalla todettava toteutuksen suunnitelmanmukaisuus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

tiina.reponen@espoo.fi

Käsittely

Päätös