

19.8.2025

KAUPUNKIKUVATOIMIKUNNAN ENNAKKOKANNANOTTO JA LAUSUNTO SEKÄ ESITTELYMATERIAALI EM. VARTEN

1. KAUPUNKIKUVATOIMIKUNNAN ENNAKKOKANNANOTTO

Kaupunkikuvallisesti merkittävässä, poikkeuksellisen vaativissa ja suurissa hankkeissa (mm. suuret korttelikokonaisuudet, korkean rakentamisen hankkeet, suuret julkiset rakennukset, isot liike- ja toimistorakennukset ja urheilukeskukset) voidaan kaupunkikuvatoimikunnan ennakkokannanottoa pyytää hanketta kehitettäessä jo suunnittelun alkuvaiheessa. Ennakkokannanotto voi koskea esim. hankkeen suunnittelulähtökohtia, maastoon ja ympäristöön sovittamista, massoitteita, asemakaavasta poikkeamista / kaavanmukaisuutta, kaupunkikuvallisia periaateratkaisuja ym. vastaavia erillisiä kysymyksiä.

Kaupunkikuvatoimikunta antaa kannanotossaan suosituksia ja ottaa kantaa jatkosuunnittelun tueksi vain esitettyihin kysymyksiin eikä käsittely korvaa varsinaista ennakkokäsittelyä ennen lupahakemuksen jättämistä. Menettelystä on ennakkoon neuvoteltava lupapäällikön tai kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa ja esittelyaineiston laajuudesta on tapauskohtaisesti sovittava lupakäsittelijän ja / tai kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa.

Ennakkokannanoton esittelymateriaali voi olla luonnosmainen, mutta kannanottopyyynnön asiat tulee esittää riittävän laajasti. Hankkeen esittelee pääsuunnittelija.

2. KAUPUNKIKUVATOIMIKUNNAN LAUSUNTO

Kaupunkikuvatoimikunta (KKT) antaa lausunnon lähtökohtaisesti kaikista ympäristö- ja rakennuslautakunnan päätettäväksi menevistä hankkeista sekä kooltaan pienempienkin julkisten rakennusten kuten koulujen ja päiväkotien suunnitelmista. Kaupunkikuvatoimikuntaan voidaan viedä myös muita hankkeita, joihin liittyy erityisiä kaupunkikuvallisia kysymyksiä. Lisäksi kaikki Tapiolan RKY-alueen pientalohankkeet tulee esitellä kaupunkikuvatoimikunnalle.

Rakennushankkeen suunnitelmia käsitellään kaupunkikuvatoimikunnassa pääsääntöisesti hankkeen ennakkoesittelyn jälkeen ennen lupahakemuksen jättämistä, lupakäsittelijän kanssa sovitun valmistelun etenemisaikataulun mukaisesti.

Kaupunkikuvatoimikunta keskittyy kommentoimaan hanketta kaupunkikuvallisesta näkökulmasta puuttumatta tarkemmin muihin lupaprosessissa tutkittaviin asioihin.

19.8.2025

Kaupunkikuvatoimikunta kokoontuu joka toinen tiistai (parittomina viikkoina), mikäli hankkeita on ilmoitettu riittävä määrä esityslistalle. Kokouksen pöytäkirja vahvistuu ja julkaistaan kaupunkikuvatoimikunnan sivulla kokousviikon loppuun mennessä.

3. ESITTELYMATERIAALI

(pakolliset liitteet **lihavoituina**) topten-ohjekorttien ARK 12 ja ARK 13

mukaisesti, Espoon rakennusvalvonnan täsmennyksillä täydennettynä:

3.1. Sijaintikartta, hankkeen sijoittuminen kaupunkirakenteessa tai muu sijaintia havainnollistava kuva.

3.2. Lyhyt hanketta kuvaava selostus, johon sisältyy mm. suunnitelman keskeiset tavoitteet ja kaupunkikuvalliset ideat, *poikkeamiset asemakaavasta ja siihen liittyvästä kortteli-/viitesuunnitelmasta, poikkeamiset määräyksistä ja ohjeista*, maininta mahdollisesta poikkeamispäätöksestä, olennaiset laajuustiedot, suojeluarvot, arviointiin vaikuttavat lausunnot, korjaus- ja muutoshankkeissa alkuperäinen suunnittelija ja rakennuksen valmistumisajankohta sekä lyhyt historiakuvaus. Asuinkerrostalohankkeissa selvitys yhteistiloista pinta-alataulukkoineen topten-ohjeeseen ARK 02 verrattuna.

3.3. Asemapiirros, Olennaiset kaavamääräykset ja -merkinnät, mahdolliset suojelumääräykset ja alueelliset määräykset tai ohjeet, liittyminen ympäröivään ja tulevaan rakennuskantaan, ilmansuuntanuoli. Liittyvän ympäristön katu-/puistosuunnitelmat huomioituina esityksessä (bussipysäkit, suojatiet, puistopolut, kevyen liikenteen väylät ym.).

3.4. Ympäristöselvitys, hankkeen ympäristöön soveltuvuutta ja liittymistä kuvaava selvitys, havainnekuvat, lähiympäristön rakennuskanta, valokuvia, alueleikkaukset, joissa näytetään hankkeen korkeusasemat suhteessa naapuritontteihin ja niiden rakennuksiin, aluejulkisivut, katunäkymiä naapurustoineen ja korkeusasemineen.

3.5. Pääpiirustukset, leikkaukset, pohjat (havainnollisin väriytyksin), julkisivut (päämateriaali- ja värimerkinnät). Pääpiirustuksissa esitetään myös vesikatoilla ja/tai julkisivuissa näkyvät taloteknisten ratkaisujen periaatteet. Pohjapiirustuksiin ilmansuuntanuoli. Julkisivut esitetään väritettyinä ja varjostettuina, myös piharakennukset.

3.6. Julkisivuotteet, keskeiset julkisivu- sekä tonttirajaratkaisut, 1/20 tai 1/50. Julkisivuotteissa esitetään esim. rakennuksen pääsisäänkäynti ja sitä ympäröivät materiaalit sekä jäsentelyt, jotka parhaiten kuvaavat julkisivujen käsittelyä ja kokonaisideaa. Taloteknisten ratkaisujen periaatteet esitetään myös julkisivuotteissa.

19.8.2025

3.7. Tonttileikkaukset, jotka tulee ulottaa riittävän pitkälle tontin rajan ulkopuolelle maastosovituksen selventämiseksi. Tontin rajat tulee esittää selkeästi ja myös nykyinen maanpinta esitetään.

3.8. Pihasuunnitelma, pihaan liittyvät periaatteet havainnollisin värityksin, korkeusasemat, pintamateriaalit, hulevesiratkaisut sekä tontin raja-alueiden kaupunkikuvallinen käsittely ja liittyminen ympäröivään alueeseen.

3.9. Muu hankkeen kaupunkikuvallista arviointia havainnollistava aineisto, kuten julkisivumateriaali- ja värimallit, pienoismalli, esittelyvideo, tietomalli. Etäkokoukseen toimitetaan esittelyaineistoon sisältyvänä valokuvia materiaaleista (esim. tiilet, maalatut puupaneelit, levyt jne.) luonnonvalossa kuvattuina, muutoin toimitetaan aidot materiaali- ja värimallit.

3.10. Erillisenä pdf-liitteenä toimitetaan asemakaavan laatimisen yhteydessä mahdollisesti tehty korttelisuunnitelma.

3.11. Uusintakäsittelyaineistossa lisäksi

Mikäli aiempi lausunto hankkeesta on ollut kielteinen, on hakijan esitettävä uusintakäsittelyaineistossa selkeästi, mitä muutoksia on tehty:

- selostus muutoksista aiemman lausunnon kohta kohdalta
- rinnakkain tai allekkain esitetyt kuvaparit ennen – nyt muutettujen suunnitelmien osalta siten, että ovat vertailtavissa keskenään samassa näkymässä

4. ESITTELYMATERIAALIN TOIMITUS

Esittelyaineisto toimitetaan digitaalisessa muodossa sovittuna ajankohtana hankkeen lupakäsittelijälle, joka ilmoittaa hankkeen toimikunnan esityslistalle. Hankkeen pääsuunnittelija esittelee hankkeen kaupunkikuvatoimikunnalle. Esittelyn kesto voi olla korkeintaan 10–15 min.

Esittelymateriaaliin liitettävä aineisto kootaan yhdeksi PDF-tiedostoksi, jonka suositeltava enimmäiskoko on 15–20 Mt. Materiaalin aineisto tulee koostua keskenään samankokoisista vaakasuuntaisista A3-plansseista, jotka on liitetty yhteen yhdeksi pdf-tiedostoksi. Suunnittelijan tulee varmistaa tiedoston jouheva käytettävyys – tiedoston tulee olla helposti liikuteltavissa.

Materiaali tulee toimittaa lupakäsittelijälle pilvipalvelun (esim. wetransfer) kautta ladattavaksi. Linkki aineistoon lähetetään sähköpostilla lupakäsittelijälle kaupunkikuvatoimikunnan esityslistalle liitettäväksi. Linkin tulee olla kaikkien toimikunnan jäsenten avoimesti avattavissa ja käytettävissä, sekä aktiivinen vähintään käsittelykokousta seuraavaan päivään.

Aineiston riittävyys tulee varmistaa lupakäsittelijältä edeltävän viikon tiistain aikana ja hyväksytty valmis aineistolinkki tulee toimittaa viimeistään käsittelyä edeltävänä keskiviikkona virka-aikana.

19.8.2025

Lisätietoa, ohjeita

- topten-rakennusvalvontojen ohjekortti ARK 06 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus -asiakirja uudisrakentamisessa
- topten-rakennusvalvontojen ohjekortti ARK 10 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus -asiakirja korjaus- ja muutoshankkeissa
- topten-rakennusvalvontojen ohjekortti ARK 11 Rakennuslupahakemukseen liitettävät pääpiirustukset
- topten-rakennusvalvontojen ohjekortti ARK 12 Luvanvaraisen rakennushankkeen kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
- topten-rakennusvalvontojen ohjekortti ARK 13 Kaupunkikuvallinen selvitys rakennusten korjaus- ja muutoshankkeissa

[Korttiluettelo](#)