

## § 223

**Uudisrakennuslupa 2020-1285-Teerimäenportti 3**

Päätöspäivämäärä 19.11.2020  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.11.2020

<b>Rakennuspaikka</b>	49-46-40-8 LATOKASKI Pinta-ala 7959.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Teerimäenportti 3 02340 ESPOO  Asemakaava A Asuinrakennusten korttelialue, II, e = 0,45 3581.7 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1) ja kaksi rivitaloa (2,3), neljä talousrakennusta (4,5,6,7) ja kaksi katosta  Pääsuunnittelija: Bungers Ari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103886940L	1628.0	1567.0	4000.0	3
	2	103886941M	1331.0	1331.0	3700.0	2
	3	103886942N	1427.0	1427.0	3800.0	2
	4	103886943P	76.0	76.0	182.0	1
	5	103886944R	85.0	85.0	270.0	1
	6	103886945S	87.0	87.0	160.0	1
	7	103886946T	67.0	67.0	230.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	26.10.2020				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	09.11.2020				Mahdollistava
	Kaupunkisuunnittelukeskus	22.10.2020				Tarkastettu
	Kaupunkimittausyksikkö	05.11.2020				Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 27 kpl  
Hallintaoikeus selvitykset  
Valtakirja  
Hankekuvaus  
Rasitesopimusluonnos liitteineen  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat  
Talo A, Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1.00), E-luku (86)  
Talo B, Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1.00), E-luku (89)  
Talo C, Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1.00), E-luku (86)  
Talot A (as. A11), B (as. B19) ja C (as. C34) huonelämpötilatarkastelu  
Palotekniset erillisuunnitelmat  
Palomuistio  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset  
Esteettömyysselvitykset  
Rakennetyypit  
Meluselvitys  
Kosteudenhallintaselvitys  
Piha- ja pintavesisuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
VSS-ilmoitus ja -piirustus  
Värijulkisivut  
Havainnekuvat 4 kpl  
Ympäristöselvitys  
Rakennushankeilmoitus RH1 7 kpl  
Rakennushankeilmoitus RH2 3 kpl  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
TEK-lomakkeet 7 kpl

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa asuinkerrostalo, kaksi rivitaloa, neljä talousrakennusta sekä kaksi katosta. Asuinrakennuksiin sijoittuu 49 asuntoa.

### ASEMAKAAVA

Asemakaavassa hanke sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella (A). Tontilla on yksi kolmekerroksisten ja kaksi kaksikerroksisten asuinrakennusten rakennusala. Talousrakennukset voidaan sijoittaa tontille rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan lähtökohtana on ollut rakennusten visuaalinen yksiaineisuus, ts. asemakaavan mukaan rakennusten kattojen ja pitkien julkisivujen tulee olla samaa värisävyä ja/tai materiaalia. Kattokaltevuuden tulee olla 30-45 astetta. Rakennukset tulee sovittaa maastoon leikkauksia ja pengerryksiä välttämättä.

Polkupyörä- ja jätekatosten sekä varastojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia. Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin.

Tontin kaakkois- ja lounaissivuille, joita koskee asemakaavassa

ääneneristävyysvaatimus 32 dB, ei saa sijoittaa parvekkeita. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden katveeseen. Ikkunat tulee valita siten, että niiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on  $R_w + C_{tr} = 40$  dB, mikäli käytetään vain yhtä ikkunatyyppeä. Sama vaatimus ja edellytykset koskevat parvekkeita.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta tehokkuusluvulla 0,45 yhteensä 3582 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat ja asukkaiden yhteistilat, umpinaiseksi rakennettavat sivukäytävät liikenteen melualueella, porrashuoneiden 20 kem<sup>2</sup> ylittävät osat kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistöhoitoon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuulut, sekä väestönsuojat.

Hankkeessa käytetään pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 3573 kem<sup>2</sup>, josta kerrostaloasuntoja on yhteensä 981 kem<sup>2</sup>, ja rivitaloasuntoja yhteensä 2592 kem<sup>2</sup>. Kaikkien rakennusten kokonaiskerrosala on yhteensä 4640 kem<sup>2</sup>, josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on 666 kem<sup>2</sup>, ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta 242 kem<sup>2</sup>, väestönsuojatiloja 113 kem<sup>2</sup> ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 45 kem<sup>2</sup>. Tontille jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta 9 kem<sup>2</sup>.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennushanke on kokonaisuudessaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Yhteistilat, kerhohuone ja saunaosasto, sijoittuvat kerrostalon (rak. A) ensimmäiseen kerrokseen. Kerrostalossa on 18 huoneistoa, ja kahdessa rivitalossa yhteensä 31 kaksikerroksista asuntoa.

Asuinrakennusten pitkät julkisivut jaksottuvat osiin sisäänvetojen, sekä korkeus- ja materiaalivaihtelujen kautta. Rakennusten julkisivut ovat väribetonia ja puhtaaksimuurattua tiiltä. Kullakin asuinrakennuksista on oma väribetonivärinsä, punainen, keltainen tai oranssi, sekä sileällä että kuvioidulla pintarakenteella. Julkisivutiiltä on kahta värisävyä. Rakennusten vesikatot ovat asemakaavan mukaisesti väribetonin tai tiilen väriä vastaavaa konesaumattua peltiä. Tiilipintoja varioidaan tiilen limityksen muutoksilla ja saumojen harmaansävyjen vaihtelulla. Rakennusten lyhyet päädyt toistavat samaa tekstuurivaihtelua kuin pitkien julkisivujen punatiiliosat. Punatiilijakson kohdalla vesikatolla on aurinkopaneeleja.

Pihalle sijoittuu puurakenteisia talousrakennuksia ja katoksia. Varastorakennusten julkisivut ovat sileää puupanelointia ja katosten seinämät puusäleikköä. Vesikatot ovat konesaumattua peltiä. Talousrakennuksissa ja katoksissa toistuu asuinrakennusten väriajattelu siten, että vesikatto ja julkisivut ovat saman sävyisiä. Väreissä toistuvat lähellä sijaitsevan asuinrakennuksen värit.

Pihalle rakennetaan lisäksi pysäköintipaikat sekä leikki- ja oleskelualueet. Yhteiset ulko-oleskelutilat sijoittuvat pitkänomaisen tontin keskiosiin.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kerrostalon (rak. A) porrashuone on tulkittu asemakaavan 5 §:n mukaisena umpinaiseksi rakennettuna luhtikäytävänä liikenteen melualueella, ja porrashuone on laskettu kokonaisuudessaan lisäkerrosalaan.

Poikkeamaa on pidettävä vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan asuinrakennuksissa autopaikkoja on rakennettava 1ap / 70 kem2 kerros- ja pienkerrostalon kerrosalaa kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, ja 1 ap / 70 kem2 kytkettyä pientalokerrosalaa kohti, kuitenkin vähintään 1ap / asunto. Kaupunkisuunnittelun ohjeen mukaan rivitalojen autopaikkojen osalta noudatetaan kytketyille pientaloille tarkoitettua pysäköintimääräystä. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallia toteuttavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Asemakaava edellyttää vähintään 41 autopaikan rakentamista.

Hankkeessa toteutetaan ulkona sijaitseville paikoitusalueille 43 autopaikkaa, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia autopaikkoja.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja (pp) tulee tontilla rakentaa katettuun ja lukittuun tilaa 1pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikkien vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Asemakaava edellyttää vähintään 119 polkupyöräpaikan rakentamista.

Hankkeessa toteutetaan asemakaavan vaatimuksen mukaisesti 119 pp-paikkaa. Pihamaalle on lisäksi osoitettu 10 lyhytaikaista pyöräpysäköintipaikkaa.

Väestönsuoja yhteensä 120 henkilölle sijoittuu kerrostalon (rak. A) 1. kerrokseen.

#### SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 17.6.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmissa on laskelmat hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys ja julkisivun ääneneristysuunnitelma. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 14.10.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kolme kertaa. Toimikunta puolsi hanketta 22.06.2020 ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Hanketta puollettiin teknisessä ennakkoesittelyssä 08.10.2020.

## LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan 22.10.2020 tarkentanut pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen laskentaohjetta rivitalojen osalta.

## RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Alustava rasitesopimus palomuurin rakentamatta jättämisestä ja rajalle rakentamisesta tontin koillispuolelle sijoittuvan tontin kanssa on liitetty hakemukseen.

## NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, ja yksi huomautus on saapunut annetun määräajan jälkeen. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

## Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnettään.

### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

### **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

osittainen loppukatselmus

loppukatselmus

### **Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Pelastuslaitokselle esitelty savunpoistosuunnitelma tulee esittää aloituskokouksessa.

Rakennushankkeelle on nimettävä urakoitsijasta riippumaton kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rasitesopimukset tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan mukainen rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaa koskeva suunnitelma on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakennustyön aloittamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Erytissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnosta) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja lupaehdon lisäys on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.