

## § 42

**Uudisrakennuslupa 2021-139 Perkkaankuja 2**

Päätöspäivämäärä

9.3.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

17.3.2021

|  |  |   |               |           |          |                     |
|--|--|---|---------------|-----------|----------|---------------------|
| <b>Rakennuspaikka</b>                  | 49-51-20-4<br>LEPPÄVAARA<br>Pinta-ala 8668.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala   | Perkkaankuja 2<br>02600 ESPOO<br><br>Asemakaava<br>AK, VII 3500, VIII/VII 7700 ja III 1300,<br>Asuinkerrostalojen korttelialue<br>12500.0 k-m <sup>2</sup><br>8708.0 k-m <sup>2</sup> |               |           |          |                     |
| <b>Hakija</b>                          | Asunto Oy Perkkaankulma<br>Keskuskatu 13 A<br>60100 SEINÄJOKI  |   |               |           |          |                     |
| <b>Toimenpide</b>                      | Rakennetaan asuinkerrostalo (1), muuntamo (2) ja pyöräkatos (3) sekä porataan 12 kpl maalämpökaivoja.<br>Puretaan vanha muuntamo ja jätekatos, muutetaan olevia pihajärjestelyjä sekä tarkistetaan vanhojen rakennusten pinta-alat |   |               |           |          |                     |
|  | Pääsuunnittelija: Anttila Aki rakennusarkkitehti<br>Uusi rakennus  |   |               |           |          |                     |
|  | Luvan rakennus   | Pysyvä rakennustunnus   | Kokonaisala   | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|  | 1  | 103918756X  | 4399.0        | 4166.0    | 13980.0  | 7                   |
|  | 2  | 103918757Y  | 7.0           | 7.0       | 20.0     | 1                   |
|  | 3  | 1039187580  | 0.0           | 0.0       | 0.0      | 1                   |
| <b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b> | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa   |   |               |           |          |                     |
| <b>Lausunnot</b>                       | Paloluokka P1  |   |               |           |          |                     |
|  | Kaupunkikuvatoimikunta   | 16.11.2020  | Ehdollinen    |           |          |                     |
|  | Kaupunkimittausyksikkö   | 03.02.2021  | Mahdollistava |           |          |                     |
|  | Naapurien kuuleminen, 3kpl   | 18.02.2021  | .             |           |          |                     |
| <b>Hakemuksen liitteet</b>             | Pääpiirustukset, 15 kpl<br>Valtakirja<br>Hankekuvaus   |   |               |           |          |                     |

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Hankkeen suunnittelijat  
Energiaselvitys liitteet, 5 kpl  
Esteettömyyssuunnitelma  
Katukorkeusilmoitus 2 kpl  
Kerrosalalaskelma (uusi rak) 2 kpl  
Kerrosalalaskelma (talo 5 ja 6) 3 kpl  
Keskustelun liite  
Maalämpökaivot etäisyydet  
Lämpöjohdot asemapiirros  
Meluselvitys  
Johtotiedot  
Kiinteistörekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Kaupparekisteriote  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
TEK vesi ja viemäri  
TEK ilmanvaihto  
TEK talotekniikan korjattavuus  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
RAK riskiarvio  
Rakennuksen laajuustietojen muutoskaavake  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Julkisivuote 2 kpl  
3D näkymiä  
Visualisointikuvat 2 kpl  
KVV-asemapiirustus  
Naapurin suostumus, 1kpl  
Palotekninen suunnitelma ja palovihko, 2 kpl  
Pihasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Pintatasaussuunnitelma  
Rakennesuunnittelijan pätevyysluokat  
Rakennuslupakartta  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä  
Yhtiökokouspöytäkirja  
Aluejulkisivut  
Alueleikkaus  
Värijulkisivut  
HSY:n liitoskohtalausunto  
VSS-ilmoitus  
Väestönsuojapiirustus  
Ympäristöselvitys  
Sähköinen liite: Yhteystietojen liite - Kumpula Tiina  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon, muuntamon ja pyöräkatoksen rakentamiselle sekä 12 maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi tontilta

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

puretaan vanha muuntamo ja jätekatos sekä korjataan/muutetaan pihajärjestelyjä ja tarkennetaan vanhojen rakennusten pinta-alat. Uusia asuntoja rakennetaan 67 kpl.

#### ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Korttelissa on tehty asemakaavamuutos, jossa korttelin täydennysrakentamiselle on länsireunaan osoitettu rakennusala seitsemän kerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka rakennusoikeus on 3500 kem<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee ennestään kaksi 70-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa, joille on osoitettu rakennusoikeutta 7700 kem<sup>2</sup> (talo 5) ja 1300 kem<sup>2</sup> (talo 6).

Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan tarkemmin määritellyin edellytyksin sekä mm. jäte-, kiinteistönhuolto- sekä talotekniikantilat ja väestönsuojatilat. Em. tiloja saa olla enintään 15% rakennusoikeudesta.

Pysäköinnille on osoitettu kaksi erillistä aluetta tontin pohjoisreunaan sekä lounaiskulmaan. Tontin keskiosaan sijoittuu yhteinen piha ja leikkialue. Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja se tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena ja huomioida pelastustoiminnan vaatimukset. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Istutettavan alueen osalle tulee sijoittaa puistoa ja pysäköintialuetta rajaava pergolatyyppinen aita.

Kortteli sijaitsee melualueella ja leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen. Perkkantien ja Majurinkadun puoleisille rakennusalan sivuille ei sallita parvekkeita ja muualla ne on lasitettava.

Rakentamisessa tulee huomioida mahdolliset sulfidisaviesiintymät sekä tulvariski. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään tasolle +3.0. Lisäksi hulevesiä tulee viivyttää alueella asemakaavassa tarkemmin määrättyllä tavalla.

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja deltajoinnin viimeisteltyä.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennushanke käsittää ullakollisen 7. kerroksinen asuinkerrostalon ja sen vaatimat piha- ja paikoitusjärjestelyt sekä olevien pysäköintipaikkojen tiivistämisen.

Tontilta puretaan vanha jäte- ja pyöräkatos sekä muuntamo.

Jätteet sijoitetaan syväkeräysastioihin tontin luoteisreunaan. Uusi muuntamo sijoitetaan tontin länsirajalle Lipunkantajanpolun viereen. Uusi pyöräkatos rakennetaan talo 6:n päätyyn ja pyöräpaikkoja lisätään talo 5:n varastoihin.

Maalämpökaivoja porataan yhteensä 12 kpl.

Alueen pintarakenteita korjataan ja uusitaan painaumien vuoksi, jotta hulevedet saadaan ohjattua hulevesikaivoihin. Esteettömyyttä parannetaan myös talo 5:n sisäpihan sisäänkäyntien osalta painaumien vuoksi.

Pysäköintialueita rajataan köynnöspergoloin.

Kaikilla asunnoilla on parveke, joka lasitetaan. Lisäksi ullakolle

sijoitettavien yhteistilojen yhteyteen rakennetaan lasitettu terassi.

Rakennuksen julkisivut ovat vaaleat, pääosin valkobetonia ja maantasokerroksessa on käytetty graafista betonia. Lisäksi julkisivuilla on harmaita ja hiekankeltaisia tehostekenttiä luomassa yhteyttä nykyiseen rakennuskantaan.

Parvekkeiden taustaseinät ovat uritettua betonia, parvekekaiteissa on kuvioitu lasi, lisäksi parvekkeilla ja polkupyörävarastoissa on käytetty alumiinisäleikköä. Ullakkokerroksen julkisivut ovat valkoista julkisivukasettia.

Uudisrakennuksen kerrosala on yhteensä 4166 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 3491 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 348 kem<sup>2</sup> ja MRL 115§ sallimaa alaa 327 kem<sup>2</sup>.

Vanhojen rakennusten (talo 5 ja 6) laajuustiedot päivitetään uuden asemakaavan mukaisiksi.

Rakennuksen 5 rekisteriin päivitetty kerrosala on yhteensä 8561 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 7438 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 696 kem<sup>2</sup> ja MRL 115§ sallimaa alaa 427 kem<sup>2</sup>.

Rakennuksen 6 rekisteriin päivitetty kerrosala on yhteensä 1275 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1249 kem<sup>2</sup> ja MRL 115§ sallimaa alaa 26 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

- Uusi muuntamo sijoitetaan kaavassa muuntamolle varatun alueen ulkopuolelle metrin etäisyydelle tontin länsirajasta. Muuntamon uusiminen nykyiselle paikalle tai muuntamolle varatulle alueelle on teknisesti haastavaa. Vanhan muuntamon tulisi olla toiminnassa uuden muuntamorakennuksen kytkemiseen asti.

- Parvekkeet uudisrakennuksen itäpuolella ylittävät rakennusalan rajan 1,3 metriä. Ylityksellä saadaan toteutettua toimivat, esteettömät ja hyvin asuntoja palvelevat parvekkeet tasavertaisesti kaikille asunnoille.

- Talo 6:n päätyyn rakennettava pyöräkatos sijoittuu osin rakennusalan ulkopuolelle. Kohdassa on noin 2 m korkea pyykinkuivausaitaus, joka puretaan. Katos rakennetaan, jotta pyöräpaikkavelvoite täytyy. Sijainti tasapainottaa rakennusten välistä pyöräpaikkojen jakoa.

- Ullakon ulkoseinä ja yläpohja toteutetaan puurakenteisena R60 sekä ullakolla irtaimistovaraston lattiarakenteet mitoitetaan yläpuolista paloa vastaan R120 luokkaan paloteknisen selvityksen mukaisesti.

Esitettyjä poikkeamia asemakaavasta sekä paloasetuksesta voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava asemakaavan mukaisesti 1 ap/ 95 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0.5 ap/asunto eli yhteensä 128 ap.

Autopaikkoja osoitetaan 128 kpl. Autopaikoista 83 ap sijoittuu tontin pohjoisreunassa jo olevalle, tiivistettävälle pysäköintialueelle ja 45 ap uuden asuinkerrostalon etelä- /länsipuolelle.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu asemakaavan mukaisesti 1 pp/30m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 412 pp-paikkaa ja pp-paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on

yhteensä 412 kpl (uusi rakennus 134 pp + vanhat rakennukset 278 pp) ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti.

Väestönsuojapaikkoja on yhteensä 93 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hankkeeseen on laadittu esteettömyyssuunnitelma. Uudisrakennuksen sisäänkäynti, porrashuoneet, asunnot ja yhteistilat toteutetaan esteettöminä rakennuksen esteettömyysasetuksen 241/2017 mukaisesti. Parvekkeet ovat myöhemmin muutettavissa esteettömiksi. Esteettömyyttä parannetaan myös talo 5:n sisäpihan sisäänkäyntien osalta. Autopaikoista neljä on osoitettu liikuntaesteisille.

#### MUUT SELVITYKSET

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta hulevesiä tulee viivyttää asemakaavassa tarkemmin määrättyllä tavalla.

Hankkeeseen on esitetty hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien viivytysalueet on jaettu tontilla kahteen tarkastelualueeseen.

Asemakaavan edellyttämä viivytys toteutetaan tontin länsireunalla uudisrakentamisen osalla rakenteellisin ratkaisuin. Olemassa olevaa vanhaa aluetta ei muuteta. Hulevesisuunnitelmassa esitetty ratkaisu on katsottu sopivaksi yhdessä teknisen yksikön kanssa.

Hanke on pääosin pienasuntovaltainen, mikä on huomioitu yhteistilamitoituksessa hankekuvauksen mukaisesti.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen. Perkkäantien ja Majurinkadun puoleisille rakennusalan sivuille ei sallita parvekkeita ja muualla ne on lasitettava.

Hankkeeseen on toimitettu meluselvitys ja parvekkeet esitetty lasitettaviksi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta mm. väritystä ja säleikköjen muotoilua, 1. kerroksen aukotusta ja asuntojen sijoittumista sekä kasvillisuuden käyttöä ja pihamateriaaleja koskevin ehdoin.

Suunnitelmia on kehitetty lausunnon pohjalta mm. väritystä ja säleikköjä on tarkennettu, aukotusta lisätty ja suunnitteluratkaisuja perusteltu tarkemmin hankekuvauksessa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronavirustilanteesta johtuen. Hankkeen palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle. Hankkeen hulevesiratkaisut sekä ullakkokerroksen kantavien rakenteiden mitoitus on käyty läpi teknisen yksikön kanssa.

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut esitettyjä kaavapoikkeamia mikäli muuntamon sijoittaminen pysäköintialueelle ei estä kaavan mukaisten pysäköintipaikkojen toteuttamista. Muuntamon sijoittaminen alle 2 metrin etäisyydelle katualueesta ja jalankululle varatusta alueen osata edellyttää kuitenkin kaupunkitekniikan kannanoton.

Pyöräkatoksen sijoittaminen asuinkerrostalon pätyyn, siten että tila on helposti saavutettava toteuttaa kestävän liikkumismuodon tavoitteita.

Lisäksi esitetty sijainti mahdollistaa yhtenäisen piha-alueen toteuttamisen. Asemakaava mahdollistaa yhteistilojen rakentamisen rakennusoikeuden lisäksi. Tilojen sijoittaminen ullakolle ei estä kaavan periaatteiden toteuttamista.

Kaupunkitekniikan keskuksen kannanoton mukaan muuntamon kaikki rakenteet (routalevyt ym.) on sijoitettava kokonaisuudessaan tontin omalla puolella. Lisäksi on huomioitava Lipunkantajanpolulla tulevan muuntamon kohdalla oleva valaisinpylväs.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

Muuntamon rakentamiselle alle 4 m etäisyydelle tontin rajasta on naapurin suostumus.

Suostumuksessa on edellytetty huomioimaan kaupunkitekniikan keskuksen ohjeet.

Erytystä varovaisuutta on noudatettava hulevesilinjan lähellä olevan maalämpökaivon poraamisessa. Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien 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 MRL 153 §  
mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Muuntamon kaikki rakenteet (routalevyt ym.) on sijoitettava kokonaisuudessaan tontin omalla puolella.

Huomioitava Lipunkantajanpolulla tulevan muuntamon kohdalla oleva valaisinpylväs.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus 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.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:  
Kaisa Routto, puh. 043 827 0873  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.