

## § 88

**Uudisrakennuslupa 2021-440 Piispantilankuja 1**

Päätöspäivämäärä 18.5.2021  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.5.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-22-289-2 OLARI Pinta-ala 2600.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Piispantilankuja 1 02240 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3800.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Piispanmäentie 1 c/o Oy Autocarrera Ab Hernepellontie 19 00560 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1), talousrakennus (2), autohalli (3) sekä maalämpökaivot 9 kpl  Pääsuunnittelija: Viljamaa Harri arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103928330S	5105.0	5105.0	17200.0	7
	2	103928331T	49.0	49.0	175.0	1
	3	103928332U	1082.0	1082.0	3680.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1  Naapurien kuuleminen, 07.04.2021 4kpl Kaupunkimittausyksikkö 23.03.2021 Kaupunkikuvatoimikunta 22.03.2021 Kaupunkikuvatoimikunta 01.02.2021					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 15kpl Valtakirja, 2kpl Hankekuvaus Energiaselvitys ja -todistus					
						Mahdollistava Ehdollinen Kieltävä

Esteettömyysselvitys  
Katukorkeusilmoitusilmoitus & kartta  
Kerrosalalaskelma  
Meluselvitys  
KKT-lausunto  
RAK suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Sähköinen liite: Muu selvitys  
Riskiarviolomake  
Rakennesuunnittelun vaaratekijöiden arviointi ja tarkastuslista  
Kiinteistörekisteriote  
Ennakkoneuvottelu 2 -asialista  
Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma  
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet Piispanmäentie 1  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kaupunkikuvamateriaali  
Palotekninen suunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Rakennuslupakartta & Asemakaavamääräykset  
Alustava hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Kaupparekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä  
Hallituksen kokouspöytäkirja  
Käyttöturvallisuusselvitys  
HSY liitoskohtalausunto  
Haetaan lupaa 5-7 -kerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen autohallin ja pihavaraston rakentamiselle, sekä 9 maalämpökaivon poraamiselle. Asuinkerrostaloon sijoittuu 78 asuntoa 6 asuinkerroksessa.

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

#### **ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Sallitut kerrosluvut ovat 6 (tontin eteläosassa) ja 4 (tontin pohjoisosassa) kansipihan tasosta ylöspäin. Lisäksi sallitaan kansipihan rakentaminen likimääräiseen tasoon + 13.7 ... + 12.7, sen alle autohallin, sekä kansipihalle talousrakennuksen rakentaminen. Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan koillis- ja lounaisreunoihin. Kuitinmäentien puolelle katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja. Asemakaavan muutosalueesta on laadittu korttelisuunnitelma.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalea tiili tai muu vaalea kiviaineinen materiaali. Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan ja detaljeiltaan korkealaatuisia ja viimeistelyjä. Elementtijulkisivujen saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Rakennusten katutason julkisivujen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ne eivät saa antaa umpinaisempaa vaikutelmaa kuin muu julkisivu. Kansipihan, varasto- ja melusuojausrakenteiden sekä rakennusten iv-konehuoneiden julkisivut tulee näkyviltä osin suunnitella ja toteuttaa asuinrakennuksen julkisivujen

laatutasoa vastaaviksi ja niiden arkkitehtuuriin sopiviksi.

Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita, ja sille tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys. Kansipihan ja katualueen eri tasot tulee pääsääntöisesti liittää toisiinsa viherrakentamisen keinoin ilman maastossa näkyviä pystysuoria tasoeroja.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3800 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan rakennuksen katutasolle tulee rakentaa vähintään 80 kem<sup>2</sup> liiketilaa, jota saa käyttää asukkaiden yhteistiloina. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, polkupyörien säilytystilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat, sekä talousrakennuksen.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 3800 kem<sup>2</sup>, josta liiketilaa on 80 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kokonaiskerrosala on 6236 kem<sup>2</sup>, josta 2436 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta, 212 kem<sup>2</sup> ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, 97 kem<sup>2</sup> väestönsuojatiloja ja 128 kem<sup>2</sup> taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja. Tontille ei jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo sijoittuu asemakaavan mukaisesti 7- ja 5-kerroksisina lamelleina Kuitinmäentien varteen. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on yhteistiloja ja teknisiä tiloja, osa ulkoiluvälinevarastoista sijoittuu 2. kerrokseen ja avautuu pihalle. Asunnot sijoittuvat 2. - 7. kerrokseen. Ulko-oleskelualueet sijoittuvat pihakannelle autohallin päälle.

Rakennuksen julkisivumateriaalit ovat tiilimuuraus, tiililaatta, lämpörappaus, puu ja lasi. Autohallin näkyvät pystypinnat ovat harmaata sileävalettua betonia, ja kansipihan kaiteet kuumasinkittyä terästä, meluaitaosa kirkasta lasia.

Seinä rakenteet kerrostalon osalla ovat betonielementtejä: kantava runko, jäykistävät teräsbetoniseinät ja ontelolaattaväliopohjat. Väestönsuoja rakennetaan paikallavaluna. Autohallin runko toteutetaan ontelolaatoista kansirakenteena teräsbetonipilareiden ja teräsbetoniseinien varaan. Rakennuksessa on huoneistokohtainen ilmanvaihto sekä maalämpö.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä saunojen lukumäärästä sillä perusteella, että kaksi saunatiloista on normaalia suurempia 5-6 hengen saunoja. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 26 saunatonta asuntoa.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintihalli ylittää paikoin rakennusalueen rajan. Hakija perustelee ratkaisua sillä, etteivät asemakaavan mukainen rakennusoikeus ja

autopaikat muuten sovi tontille, eivätkä ylitykset toisaalta aiheuta estettä autohallin reunan maisemoinnille.  
Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka / 95 asunto-kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 100 kem<sup>2</sup> liike-, toimisto- ja palvelutiloille.

Asemakaava edellyttää yhteensä 40 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu tontin pihakannen alaiseen autosuojaan omalle tontille 39 kpl, joista 1 ap soveltuu liikuntaesteisten käyttöön, sekä lisäksi pihamaalle yksi LE-autopaikka.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan 1 pp / asuntokerrosalan 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka liike-, toimisto- ja palvelutilojen 30 kem<sup>2</sup> kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 156 kpl ja liike-, toimisto- ja palvelutiloille vähintään 3 kpl.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 1. ja 2. kerrosten ulkoiluvälinevarastoihin sekä talousrakennukseen yhteensä 159 kpl, sekä pihakannelle runkolukittaviin telineisiin 20 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestösuoja 102 henkilölle sijoittuu katutasoon 1. kerrokseen.

#### SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 9.4.2021, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 6.4.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 1.2.2021 ja 22.2.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

**Esittelijän  
päättöehdotus**

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

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:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien 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.

Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa

Kuitinmäentielle ulottuvien perustusten osalta tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa

myös työmaa-aikana.

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

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

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

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit

käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

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

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

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.