

## § 122

**Uudisrakennuslupa 2021-564 Pohjoisviitta 2**

Päätöspäivämäärä 1.7.2021  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 7.7.2021

**Rakennuspaikka** 49-42-224-1 Pohjoisviitta 2  
SAUNALAHTI 02330 ESPOO  
Pinta-ala 4744.0  
Kaava Asemakaava  
Kaavanmukainen A, III, 3020 +prsh>20 +aputilat15% +ak,  
käyttötarkoitus Asuinrakennusten korttelialue  
Kaavanmukainen rakennusoikeus 3020.0 k-m<sup>2</sup>  
Valmiiden rakennusten kerrosala 7.0 k-m<sup>2</sup>

**Hakija** Asunto Oy Espoon Saunakukka c/o SRV Rakennus Oy  
Tarvonsalmenkatu 15  
02600 ESPOO

**Toimenpide** Kolmen luhtikerrostalon (1, 2, 3), talousrakennuksen (7) ja kolmen autokatoksen (4, 5, 6) rakentaminen, tontin osittainen aitaaminen, maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|-----------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 1039321887            | 1269.0      | 1223.0    | 4400.0   | 3                   |
| 2              | 103932194D            | 1223.0      | 1223.0    | 4250.0   | 3                   |
| 3              | 103932195E            | 1223.0      | 1223.0    | 4250.0   | 3                   |
| 4              | 103932196F            | 90.0        | 0.0       | 0.0      | 1                   |
| 5              | 103932197H            | 76.0        | 0.0       | 0.0      | 1                   |
| 6              | 103932198J            | 201.0       | 0.0       | 0.0      | 1                   |
| 7              | 103932199K            | 64.0        | 64.0      | 218.0    | 1                   |

**Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1  
Talousrakennus ja autokatokset P3

Naapurien kuuleminen, 29.04.2021  
6 kpl

Kaupunkimittausyksikkö 15.04.2021  
Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko) 02.11.2020

Mahdollistava  
Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 12 kpl  
Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl  
VSS-piirustus ja -ilmoitus  
Hankekuvaus  
Yhteistalaskelma  
Valtakirja  
Rakennuslupakartta  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Johtoselvitys  
Maalämpökaivojen etäisyydet  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Suunnitteluperusteet (rs, rak, lvi, palo, akust)  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Alustava pintavesisuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (72) A  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (72) B  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0.70), E-luku (73) C  
Kerrosalalaskelma  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Parvekkeen ja luhdin kaiteen periaatepiirustus  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
Julkisivumateriaaliselvitys  
Tietomalli

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kolmen luhtikerrostalon, kylmän ulkoiluvälinevaraston ja kolmen autokatoksen rakentamiseen sekä tontin osittaiseen aitaamiseen ja kymmenen maalämpökaivon (näistä kaksi varakaivoa) poraamiselle.

### ASEMAKAAVA

Asemakaavassa tontille on osoitettu kolmen asuinrakennuksen ja kolmen autonsäilytyspaikan rakennusalat. Asuinrakennukset voivat olla korkeintaan kolmekerroksisia ja ne tulee rakentaa kiinni tontin luoteispuoleiseen rajaan, jota rajaa kevyen liikenteen reitti. Varsinainen sallittu rakennusoikeus on 3020 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittäviä tiloja, asuntojen ulkopuolisia aputiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta sekä autotallit ja -katokset. Aputiloista enintään 20 % saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle ja vaadituista autopaikoista vähintään 75 % tulee sijoittaa autokatoksiin, -talleihin tai asuinrakennusten 1. kerrokseen. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina, rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla tiiltä tai rappausta. Hulevesiä tulee viivyttää 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa ja viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia vesiä. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

## RAKENNUSHANKE

Luhtikerrostalot ovat kolmikerroksisia, eteläisimpään rakennukseen A toteutetaan lisäksi lämmönjakotilan käsittävä osittainen kellari. Asuntoja toteutetaan yhteensä 63 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen toteutetaan asuntoja eteläisemmässä rakennuksessa A vain yksi, kerrokseen sijoitetaan pääosa rakennuksia palvelevista yhteistiloista, mm. saunaosastot ulkoviitoitteluparvekkeineen. Keskimmäisen rakennuksen B ja pohjoisimman rakennuksen C ulkoiluvälinevarastotilat toimivat välittävänä läpikulkutiloina tontin kahden oleskelupiha-alueen ja tontin koillisosan pysäköintialueen välillä. Molemmissa em. rakennuksissa on kuivaushuoneet ja rakennuksessa C myös pesula, muuten rakennusten 1. kerroksen tilat ovat pääosin asuntoja. Ulkoiluvälinevarasto toteutetaan eteläisemmän oleskelupihan yhteyteen. Pelastautuminen asunnoista tapahtuu parvekkeilta pelastuslaitoksen avustamana irtotikkain. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on noudatettu pääosin: siivoustiloja toteutetaan vain yksi rakennukseen A, jota perustellaan sillä, että kohteessa ei ole siivottavia sisäporrashuoneita. Kuivaushuone tulee jokaiseen rakennukseen, mutta niiden yhteispinta-ala (20 m<sup>2</sup>) on vähemmän kuin yhteistilaohjeessa.

Rakennusten ja muurien pääasiallisena julkisivumateriaalina on ruskea tiililaatta. Asuntoparvekkeiden ja luhtikäytävien taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeiden sekä luhtikäytävien parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia, lisäksi luhtikäytävää rajaa osittain säleikkörakenteet, joiden materiaali on polttomaalattua alumiinia. Muureihin liittyvät kaiderakenteet ovat harmaita pinnakaiteita. Muuri-kaiderakenteiden kokonaiskorkeus rajalla kevyen liikenteen väylän puolella on enimmillään noin 2100 mm.

Tontille tulee kolme ajoliittymää ja sekä kadulta että kevyen liikenteen väylältä pääsee tontille esteettömästi osin luiskien välityksellä. Kiinteistön jätteidenkeräysjärjestelmänä ovat syväkeräimet, jotka sijoitetaan keskeisesti tontille Pohjoisviitta-kadun varrelle rakennettavan pohjoisemman autokatoksen päätyyn.

Tontin eteläkulmassa on puistomuuntamo. Hanke sijoittuu hiljaiselle alueelle eikä erityisiä toimenpiteitä melulta suojaamiseksi tarvita. Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju 10-toimintamallia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

## RAKENNUSOIKEUS

Tontilla olevan muuntamon kerrosala on 7 kem<sup>2</sup>. Rakentamiseen käytetään yhteensä 3733 kem<sup>2</sup>, josta 3669 kem<sup>2</sup> asuinrakennuksiin ja 64 kem<sup>2</sup> talousrakennukseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 3020 kem<sup>2</sup> ja se käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään talousrakennuksen lisäksi asuinrakennuksissa 357 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on asuinrakennuksissa yhteensä 292 kem<sup>2</sup>. Rakennettavien aputilojen määrä on 15 % kaavanmukaisesta kerrosalasta ja aputiloista 14 % sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle.

## VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- asuinrakennusten rakennusalojen rajat ylittyvät kaakkoon Pohjoisviittakadun puolella 3500 mm, jota perustellaan rakennusten muodolla ja tontin kokonaistoiminnallisuudella.

- asuinrakennusten väliset portaat sijoittuvat osin rakennusalojen rajan ulkopuolelle ja ylittävät rakennusalojen rajat koilliseen 840 mm, jota perustellaan sillä, että lounaassa Meriviitan puiston puolelle on järjestetty tulvareitti ja rakennuksia on siirretty rakennusalojen rajoista irti.

- rakennuksia ei ole sijoitettu kiinni luoteisrajaan, josta ne jäävät irti 320 mm. Poikkeamaa perustellaan sillä, että Kompassireitin kevyen liikenteen väylän ja piha-alueiden tasoeroista johtuen pihoilta on järjestetty portaat sekä esteetön yhteys reitille. Portaat jäävät osin rakennusten katveeseen ja turvallisuussyistä asuinrakennukset on sijoitettu hieman rajasta irti.

- asuinrakennusten väliin jäävät kaksi autokatosta on sijoitettu kadun suuntaisesti, jotta näköyhteys parvekkeilta piha-alueille säilyy.

Eteläisemmän autokatoksen 1 rakennusalan rajan ylitys lounaaseen on 2790 mm ja koilliseen 2880 mm, autokatoksen 2 ylitykset lounaaseen 2180 mm ja koilliseen 2590 mm.

- autokatospaikkoja on esitetty 24 ap (62 %) kaavan vaatimuksen ollessa vähintään 28,5 ap (75%). Poikkeamaa perustellaan väljemmillä sisäpihoilla. Autopaikkoja toteutetaan 1 ap kaavan vaatimusta enemmän.

Lisäksi hanke poikkeaa rakennusjärjestyksen 17 a §:sta Tontin ajoneuvoliittymä siten, että tontille toteutetaan yhden ajoliittymän sijasta kolme ajoliittymää, johon myös asemakaava ohjaa. Kullekin pysäköintialueelle tarvitaan oma ajoliittymä kadulta.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap / 80 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään 1 le-ap / 30 ap. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 38 ap. Autopaikkoja toteutetaan 39 ap, joista 24 ap kolmeen katokseen ja 15 ap pihapaikkoina. Autopaikoista 2 ap toteutetaan liikuntaesteisen käyttöön soveltuvina, näistä toinen katokseen ja toinen pihapaikkana, molemmat tontin pohjoisosan pysäköintialueelle. Sähköautojen latauspisteet sijoitetaan myöhemmin tehtävien suunnitelmien mukaan.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 126 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan. Sisätiloihin pyöräpaikoista toteutetaan 106 pp.

Rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan eteläisimmän asuinrakennuksen A 1. kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 60,4 m<sup>2</sup> 81 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteis- ja pihatilojen osalta. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

## MUUT SELVITYKSET

Hulevesiä viivytetään tontilla sekä viivytysaltaissa että putkissa yhteensä 30 m<sup>3</sup>.

## TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. tiililaattapintaisten julkisivujen laatua, autokatosten korkeutta, saunaosaston vilvoittelumahdollisuutta sekä esteettömyyden tarkistamista koskevin huomautuksin. Suunnitelmia on päivitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

## NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei 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

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

sijaintikatselmus aidalle

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 aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Rakentamisen suoja-alueet tulee vuokrata kaupunkitekniikan keskukselta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

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.

Ennen muuraus-/maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja maalausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.