

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 73

§ 73

**Uudisrakennuslupa 2021-1371, Peijinkatu 1**

Päätöspäivämäärä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

**Rakennuspaikka**

49-31-146-1	Peijinkatu 1
KAITAA	02270 ESPOO
Pinta-ala 7876.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e
käyttötarkoitus	= 1,09 + 15 %
Kaavanmukainen	8550.0 k-m <sup>2</sup>
rakennusoikeus	
Valmiiden rakennusten	0.0 k-m <sup>2</sup>
kerrosala	

**Hakija**

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

**Toimenpide**

Uusi rakennus  
Kolme asuinkerrostaloa (1,2,3)

Pääsuunnittelija: Anttila Jesse arkkitehti

**Uusi rakennus**

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103970082	3877.0	3877.0	13351.0	8
2	L 103970084	4175.0	4175.0	13377.0	8
3	N 103970093	3693.0	3693.0	11950.0	8
	Y				

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö	27.10.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 2 kpl	11.11.2021	Mahdollistava
Metron ratisännöinti	24.11.2021	Mahdollistava

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	09.11.2021	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	23.11.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	12.10.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	07.12.2020	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	27.10.2021	Mahdollistava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 40 kpl  
 Kaupparekisteriote 2 kpl  
 Valtakirjat 3 kpl  
 Hankekuvaus  
 Rasitesopimus  
 Tontin lohkomispöytäkirja ja kiinteistörekisteriote  
 Rakennuslupakartta ja asemakaavamääräykset  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoskohtalausunto 2 kpl  
 Kerrosalalaskelmat ja pinta-alataulukot 3 kpl  
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
 Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl  
 Esteettömyys selvitys  
 Palotekniset erillisuunnitelmat  
 Perustamistapaselvitys ja pohjatutkimus  
 Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma  
 Selvitys kosteudenhallinnasta  
 Selvitys jätevesien johtamisesta  
 Meluselvitys liitteineen  
 Pihasuunnitelma  
 Parvekedetaljit  
 Rakennetyypit  
 Väritetyt julkisivupiirustukset 6 kpl  
 Ulkoväriyysuunnitelma  
 Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Rakennusfysiikaalisen toiminnan riskiarvio  
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
 Suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Turvallisuus selvitys  
 Ilmakuva  
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 4 kpl  
 Pääsuunnittelijan yhteen vetolomake  
 Lausunnon liitteet 3 kpl  
 Ennakkoneuvottelumuistio  
 Havainnekuvat

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kolmen kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 138.

### ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu kolme rakennus alaa, joille saa rakentaa enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu kaksi rakennus alaa, joille tulee sijoittaa yksikerroksinen talousrakennus suojaamaan pihoja liikenteen melulta ja ala pysäköimispaikalle. Tontin

Kaitaantien puoleisella eteläreunalla on liittymäkielto ja alueelle on istutettava puita ja pensaita. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja. Julkisivujen tulee väritykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Talusrakennuksissa tulee olla viherkatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnöö Djupsundsbäckenin korttelisuunnitelma ja Design Finnöö -käsikirja.

#### RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kolme betonirunkoista asuinkerrostaloa ja kahteen taloon kiinteästi liittyvät aputilojen siivet, jotka yhdistyvät viereisiin taloihin seinäkkeellä. Hakemuksen rakennukset muodostavat kokonaisuuden yhdessä Peijinkadun länsipuolelle kortteliin 31145 rakennettavan asuinrakennuksen kanssa, jolle haetaan yhtäaikaaisesti rakennuslupaa 2021-1372-A. Asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja ja niillä on oma viereisistä rakennuksista eroava murrettu sävy. Tällä tontilla rappausväreinä on käytetty vaalean ruskeaa, vaalean okraa ja vaalean sinistä. Länsijulkisivu muodostuu lasitettujen parvekkeiden vyöhykkeistä ja itäisivulla on yksittäisiä ulokeparvekkeita. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asuinrakennukset ovat tasakattoisia, päätyjen kahteen suuntaan nouseva räystäsmuoto on ratkaistu vesikaton yläpuolelle nousevilla seinäkkeillä, jotka peittävät myös iv-konehuoneet. Talusrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti asuinrakennuksia vastaavia, rapattuja, ja niissä on pulpettimallinen viherkatto.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin kolmelle rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2 850 kem<sup>2</sup>, eli rakennusoikeus on yhteensä 8 550 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 1 283 kem<sup>2</sup>. Näiden lisäksi saa rakentaa asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen autopaikoitustiloja, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 11 744 kem<sup>2</sup>, josta 8 547,5 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 2 333,5 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 863 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä väestönsuojan, taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisen tilan osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnööseen tulla toteuttamaan jätteen

putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteitä varten onkin suunniteltu erillinen jätesuoja. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa esitettyä poikkeamaa.

Asuinrakennukseen 1A liittyvä aputilojen siipi ylittää talousrakennukselle tarkoitettun rakennusalan rajan länsi- ja pohjoissivuilla 0,56 m ja 0,16 m. Lisäksi asuinrakennuksen 1B aputilojen siipi ylittää sille osoitetun rakennusalan rajan länsi- ja pohjoissivuilla 0,56 m ja 1,16 m. Ylityksiä perustellaan mm. sillä, että rakenteellinen pysäköinti ja aputilojen riittävät kulkuväylät sekä nykymääräysten mukaisesti mitoitettut aputilat lisäävät tilantarvetta.

Ajoliittymät rakennetaan asemakaavan osoittaman pohjoisreunan sijaan tontin länsi- ja itäpäätyihin, mitkä on osoitettu istutettaviksi tontin osiksi. Ratkaisua perustellaan mm. autopaikkojen sijoitteluun liittyvillä seikoilla ja sillä, ettei asemakaavassa ole ajoliittymien kohdalla liittymäkieltoa. Lisäksi ajoliittymien lukumäärä on edelleen kaksi, kuten kaavassa ja tontin kaikki reunat istutetaan muilta, kuin ajoliittymien osilta.

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl / 25 ap. Hankkeessa haetaan asemakaavan sallimaa 10 % lievennystä nimeämättömyyteen perustuen, jolloin autopaikkavaatimus tämän luvan taloille on 81 ap, joista neljä on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontille rakennetaan yhteensä 76 autopaikkaa, joiden lisäksi 5 ap sijoitetaan viereisen korttelin tontille 31-145-1, joka kuuluu samaan yhtiöön hakijatontin rakennuksen 1A kanssa. Tontille rakennettavista 76 autopaikasta 54 sijaitsevat pihalla ja 22 sisätiloissa rakennusten 1. kerroksissa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 285 pp. Tontille toteutetaan yhteensä 218 pyöräpaikkaa, joiden lisäksi 67 pp sijoitetaan viereisen korttelin tontille 31-145-1, joka kuuluu samaan yhtiöön hakijatontin rakennuksen 1A kanssa. Kaikki pyöräpaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisesti katetussa ja lukittavissa olevassa pyörävarastossa. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Taloon 1B rakennetaan tontin rakennuksia 1B ja 1C palveleva S1-luokan väestönsuoja 152 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona. Taloa 1A palveleva väestönsuoja rakennetaan naapurikorttelin tontille 31-145-1 rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varateinä toimivat parvekkeet, joista pelastautuminen tapahtuu joko omatoimisesti siirtymällä vierekkäisille parvekkeille varatieoven/-luukun kautta tai pelastuslaitoksen toimenpitein nostokalustolla. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytykselle.

Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Hankkeesta on tehty rakennusluvan meluselvitys. Selvitysten mukaiset vaatimukset rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydelle on huomioitu suunnitelmissa. Pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennusten sisäänkäynnit, kaikki asunnot, yhteistilat ja pihan kulkureitit ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja rakennetaan tontille neljä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta liittyen maaperän mahdolliseen pilaantumiseen, happamiin sulfaattimaihiniin, työmaavesien käsittelyyn sekä hulevesi- ja merivesitulvariskiiniin liittyen ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat maaperän laadun ja työmaavesien pH-pitoisuuden tarkkailua, työmaavesien laadullista käsittelyä ja mm. merivesitulvariskistä johtuvaa poikkeuksellisen haastavaa hulevesien hallintaa. Ympäristönsuojelun lausunnossa antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa esitetyt asiat mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinäliikeyn liittyen.

Yksi pelastuslaitoksen nostopaikka sijoitetaan Peijinkadun katualueelle tontin itäpuolella. Nostopaikka on asemakaavan korttelisuunnitelman mukainen ja kaupunkitekniikan keskus on puoltanut sen rakentamista esitettyyn paikkaan.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja Peijinkadun länsipuolella sijaitsevan tontin 31-145-1 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimusluonnos. Hakijatontille rakennettava talo 1A ja viereisen tontin 31-145-1 talo 2A ovat samaa yhtiötä ja sopimus koskee näiden kahden talon yhteisiä oikeuksia tonttien välillä. Naapuritontin 31-145-1 puolelle sijoitetaan 5 hakijatontin talolta 1A vaadittavaa autopaikkaa ja 67 polkupyöräpaikkaa sekä talojen yhteiset väestönsuoja-, pesula, kerho- ja saunatilat. Lisäksi hakijatontin talo 1A:lla on oikeus käyttää naapuritontin leikkipaikkaa sekä yhteiskäyttöisiin tiloihin johtavia kulkuväyliä. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on ilmoitettu hankkeesta rakennusvalvonnan puolesta eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. Naapurien kuuleminen tai MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus eivät ole tarpeen.

**Esittelijän  
päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

**Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

**Työn edistymisen mukaan pyydyttävä seuraavat katselmuks:**

paikan merkitseminen  
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.

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumista, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Työmaavesien pH-pitoisuutta tulee tarkkailla kolme kertaa viikossa työmaan kaivannoista ja tulokset on toimitettava kootusti kerran kuussa Espoon ympäristönsuojelulle. Mikäli pH:ssa ei havaita merkittäviä muutoksia (pH laskee alle 6 tai pH korkeampi kuin 8) ensimmäisen kuukauden aikana, voidaan mittauksista harventaa kerran viikossa tehtäväksi ja lopettaa kokonaan, kun kaivuutöitä ei enää suoriteta.

Alueen ojat ja hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen Djupsundsbäcken puroon. Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä. Työmaavesien hallintarakenteet on oltava käyttövalmiina ennen rakentamisen aloittamista.

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.

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

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Myös parvekkeiden lasikaiteen ja varastojen ikkunoiden mahdollinen näkösuojaa antava käsittely/kuvio tulee esitellä katselmuksen yhteydessä. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

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 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

## Liitteet

## Oheismateriaali

- 2021-1371 Asemapiirustus
- 2021-1371 sijaintikuva
- Ei julkaista 2021-1371 HANKEKUVAUS
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1A\_Leikkauspiirustus A
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1A\_1.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1A\_2.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1A\_7.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1A\_8.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1B\_1.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1B\_2.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1B\_7.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1B\_8.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1C\_1.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1C\_2.krs
- Ei julkaista 2021-1371 pohja RAK 1C\_5.krs
- Ei julkaista 2021-1371 Peijinkatu pihat
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1A\_Julkisivupiirustus etelään ja itään värit
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1A Julkisivupiirustus länteen ja pohjoiseen värit
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1B Julkisivupiirustus etelään ja itään värit
- Ei julkaista 2021-1371 RAK 1C Julkisivupiirustus länteen ja pohjoiseen värit
- 2021-1371 Havainnekuvat\_Peijinkatu 1 ja 2

## Tiedoksi

Hakijat