

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 74

§ 74

## Uudisrakennuslupa 2021-1372, Peijinkatu 2

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-31-145-1 KAITAA Pinta-ala 3444.0	Peijinkatu 2 02270 ESPOO
Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 0,83 + 15 % 2850.0 k-m <sup>2</sup>  0.0 k-m <sup>2</sup>

### Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala  
PL 49  
02070 ESPOON KAUPUNKI

### Toimenpide

Uusi rakennus  
Asuinkerrostalo (1) ja piharakennus (2)

Pääsuunnittelija: Anttila Jesse arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103970038 6	3781.0	3781.0	12346.0	8
2	103970039 7	254.0	254.0	1027.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	28.10.2021	Mahdollistava
Länsimetro Espoo	23.11.2021	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	24.11.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	09.11.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	12.10.2020	Kieltävä

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 14 kpl  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja 3 kpl  
Tontin lohkomispöytäkirja  
Hankekuvaus  
Sijoituslupapäätös  
Rasitesopimusluonnos 2 kpl  
Lausuntojen liitteet 3 kpl  
Sijaintikartta  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Rakennuslupakartta ja kiinteistörekisteriote  
Katukorkeusilmoitus ja katujen tasauspiirustus  
Vesijohto- ja viemärilausunto 2 kpl  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Kerrosalalaskelmat  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyys selvitys  
Meluselvitys liitteineen  
Palotekniset erillisuunnitelmat  
Perustamistapaselvitys ja pohjatutkimus  
Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma  
Selvitys jätevesien johtamisesta  
Kosteudenhallintaselvitys liitteineen  
Rakennetyypit  
Parvekedetaljit  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Pihasuunnitelma  
Ulkoväriyysuunnitelmat  
Väritetyt julkisivut  
Valokuva  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysiikaalisen toiminnan riskiarvio  
Turvallisuus selvitykset  
Havainnekuvat

**Lisäselvitykset ja poikkeukset****LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa yhden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja piharakennuksen rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 40.

**ASEMAKAAVA**

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu kaksi rakennus alaa, joille tulee sijoittaa yksikerroksinen talousrakennus suojaamaan pihaa 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 väriykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen väriyksen osalta. Talousrakennuksissa tulee olla viherkatto. Lisäksi asemakaavassa on määrättyä 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 Djupsundsbackenin korttelisuunnitelma ja Design Finnöö -käsikirja.

#### RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan yksi betonirunkoinen asuinkerrostalo ja siihen liittyvä aputilojen siipi sekä seinäkkeellä asuinrakennukseen yhdistyvä talousrakennus. Hakemuksen rakennukset muodostavat kokonaisuuden yhdessä Peijinkadun itäpuolen kortteliin 31146 rakennettavien kolmen asuinkerrostalon kanssa, joille haetaan yhtäaikaisesti rakennuslupaa 2021-1371-A. Asuinrakennuksen julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja ja rakennuksella on oma viereisen korttelin rakennuksista eroava murrettu sävy. Tällä tontilla rappauksen värinä on vaalean vihreä. Länsijulkisivu muodostuu lasitettujen parvekkeiden vyöhykkeistä ja itäisivulla on yksittäisiä ulokeparvekkeita. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asuinrakennus ovat tasakattoinen, päätyjen kahteen suuntaan nouseva räystäsmuoto on ratkaistu vesikaton yläpuolelle nousevilla seinäkkeillä, jotka peittävät myös iv-konehuoneen. Talousrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti asuinrakennuksia vastaavia, rapattuja, ja niissä on pulpettimallinen viherkatto.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2 850 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 428 kem<sup>2</sup>. Näiden lisäksi saa rakentaa asuinrakennuksen 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 4 035 kem<sup>2</sup>, josta 2 849,5 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 800 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 385,5 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 liittyvä aputilojen siipi ylittää talousrakennukselle tarkoitetun rakennusalan rajan länsisivulla 0,39 m ja erillinen talousrakennus rakennusalan rajan pohjoissivulla 0,04 m. Vähäisiä

ylityksiä perustellaan mm. sillä, että rakenteellinen pysäköinti ja aputilojen riittävät kulkuväylät sekä nykymääräysten mukaisesti mitoitettut aputilat lisäävät tilantarvetta.

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 talolle on 27 ap ja niistä kaksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontille rakennetaan yhteensä 32 autopaikkaa, joista 27 on hakijatontin vaatimuksen mukaisia paikkoja ja 5 ap on viereiseen kortteliin rakennettavan samaan yhtiöön kuuluvan talon 1A vaatimia paikkoja. Tontille rakennettavista 32 autopaikasta 26 sijaitsevat pihalla ja 6 sisätiloissa rakennuksen 1. kerroksessa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 95 pp. Tontille toteutetaan yhteensä 162 pyöräpaikkaa, joista 95 pp on hakijatontin asunnoille vaadittuja paikkoja ja 67 pp on viereiseen kortteliin rakennettavan samaan yhtiöön kuuluvan talon 1A vaatimia paikkoja. Kaikki pyöräpaikat sijaitsevat asemakaavan mukaisesti katetussa ja lukittavissa olevassa pyörävarastossa. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu pihalueelta.

Talousrakennukseen rakennetaan sekä hakijatontin että viereisen korttelin 31146 talon 1A asukkaita palveleva S1-luokan väestönsuoja 152 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varateinä toimivat parvekkeet, joista pelastautuminen tapahtuu sisäpihan puolella omatoimisesti siirtymällä vierekkäisille parvekkeille varatieoven/-luukun kautta ja kadun puolella pelastuslaitoksen toimenpitein nostokalustolla. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytykselle. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytyjärjestelmän 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 rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot, yhteistilat ja pihan kulkureitit ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja rakennetaan tontille kaksi.

## 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 sulfaattimaihini, työmaavesien käsittelyyn sekä hulevesi- ja merivesitulvariskiini 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 tärinäliittyen.

Talousrakennuksen lounaiskulma rakennetaan kiinni tontin rajaan ja tästä johtuen rakennuksen antura ja routaeristys joudutaan sijoittamaan katualueen puolelle. Ratkaisuun on saatu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

## RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja Peijinkadun itäpuolella sijaitsevan tontin 31-146-1 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimusluonnos. Hakijatontti ja viereisen tontin 31-146-1 talon 1A alue ovat samaa yhtiötä ja sopimus koskee näiden kahden talon yhteisiä oikeuksia tonttien välillä. Hakijatontin puolelle sijoitetaan 5 naapuritontin talolta 1A vaadittavaa autopaikkaa ja 67 polkupyöräpaikkaa sekä talojen yhteiset väestönsuoja-, pesula, kerho- ja saunatilat. Lisäksi naapuritontin talo 1A:lla on oikeus käyttää hakijatontin leikkipaikkaa sekä yhteiskäyttöisiin tiloihin johtavia kulkuväyliä. Kaikki hakijatontilta vaaditut tilat sijaitsevat oman tontin puolella.

## NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapurikiinteistöt ovat hakijatontin tapaan Espoo kaupungin omistuksessa. Naapurien kuuleminen tai MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus eivät ole tarpeen.

## Esittelijän päättöehdotus

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 pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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 pilaantumisesta, 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. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus 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.

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

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Oheismateriaali**

- 2021-1372 Asemapiirustus
- 2021-1372 sijaintikuva

- Ei julkaista 2021-1372 HANKEKUVAUS
- Ei julkaista 2021-1372 RAK 2A\_Leikkauspiirustus A
- Ei julkaista 2021-1372 RAK 2A\_Leikkauspiirustus B ja C
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_1.krs
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_2.krs
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_3.krs
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_6.krs
- Ei julkaista 2021-1372 pohja RAK 2A\_8.krs
- Ei julkaista 2021-1372 Peijinkatu pihat
- Ei julkaista 2021-1372 Julkisivupiirustus länteen ja pohjoiseen\_värit
- Ei julkaista 2021-1372 RAK 2A\_Julkisivupiirustus etelään ja itään\_värit
- 2021-1372 Havainnekuvat\_Peijinkatu 1 ja 2

## Tiedoksi

Hakijat