

## § 14

**Uudisrakennuslupa 2021-2000 Segersveninkatu 6**

Päätöspäivämäärä 27.1.2022  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 2.2.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-40-382-7 ESPOON KESKUS Pinta-ala 2484.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Segersveninkatu 6 02770 ESPOO  Asemakaava AK, IVu(1/2)/Vu(1/2), 3900 +prsh>15 +15 % +5 %, 32 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 3900.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	As Oy Segersveninkatu 6/ c/0 Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo Revontulentie 7 02100 Espoo					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta					
	Pääsuunnittelija: Harjapää Marjaana arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039804480	5524.0	5267.0	16900.0	5
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö	29.11.2021				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	27.09.2021				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	08.11.2021				Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 14 kpl Aloittamisoikeushakemus Väestönsuojapiirustus Hankekuvaus (myös sijaintikartta) Selvitys yhteistiloista Pöytäkirjaote					

Valtakirja  
Alustava yhteisjärjestelysopimus  
Sopimus tulevista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä  
Autopaikkaselvitys  
Rakennuslupakartta  
Korttelisuunnitelma  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Pohjaveden hallintasuunnitelma  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennetyypit  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kosteudenhallintaselvitys  
Lvi-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (90)  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, 2 kpl  
Liikennemeluselvitys  
Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys  
Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys  
Kerrosalakaavio  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Valokuvia  
Värilliset julkisivut  
Aluejulkisivu ja havainnekuva

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**LUPAHAKEMUS**  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa maanrakennus- ja perustustöiden tekeminen ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että työvaiheita halutaan yhteensovittaa korttelissa viereisellä tontilla (8) käynnistymässä olevan rakennustyömaan kanssa.

#### **ASEMAKAAVA**

Korttelissa on kaksi asuinrakennustonttia 7 ja 8 (asemakaavassa AK), erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti 5 (LPA-1), pysäköintialueeksi osoitettu tontti 6 (LPA) sekä tämän viereinen Segersveninkatuun liittyvä ja kaupungin rakennusohjelmaan kuuluva LP-alue. LPA- ja LP-alueille on osoitettu lupatontille johtava ajoyhteys, jonka lisäksi LPA- ja LP-alueiden länsilaidassa on asemakaavassa ohjeellisena osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka johtaa lupatonttia pohjoisessa ja idässä rajaavaan puistoon ja läheiselle päiväkodille.

Asemakaavassa on osoitettu tontille kaksi toisiinsa liittyvää rakennusala, joiden välissä on ohjeelliset rakennuksen rajat. Toinen rakennusaloista on

osoitettu neljäkerroksiselle asuinrakennukselle ja toinen viisikerroksiselle rakennukselle siten, että molemmissa rakennuksissa ullakon tasolle on mahdollista sijoittaa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 3900 kem<sup>2</sup>. Korttelialueelle saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen, talotekniikan vaatimat tilat kaikissa kerroksissa sekä väestönsuojat ja muuntamotilat. Lisäksi on mahdollista rakentaa asuntojen ulkopuoliset asumista palvelevat aputilat, harraste- ja varastotilat, polkupyörien säilytystilat, jätehuoneet ja kiinteistönhuoltotilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (585 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia liike-, työ- ja palvelutiloja maantasoon, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 5 % (195 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja kattomuodon tulee olla harjakatto tai murrettu harjakatto. IV-konehuone tulee toteuttaa osaksi rakennuksen kokonaisuutta. Rakennusten porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti molemmille puolille taloa.

Tontin itäreuna ja osa tontin lounaisosasta on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, lounaisosaan tulee istuttaa myös puita ja pensaita. Tontin läntisen julkisivun kokonaisuuden eristävyys on oltava liikennemelua vastaan vähintään 32 dB. Mikäli ko. julkisivun puolelle sijoitetaan asunnon ulko-oleskelutilaksi parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinän. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin sekä hulevesien ja tilojen maan alle rakennettaessa pohjaveden hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta. Rakennus on 5-kerroksinen, lisäksi rakennuksessa on kaksi ullakkoa. Asuntoja toteutetaan 87, yhtä asuntoparveketta lukuun ottamatta muut asuntoparvekkeet lasitetaan. Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan neljän asunnon ja varastotilojen lisäksi yhteistiloina pesula ja kuivaushuone, muut yhteistilat eli kerhotila ja saunat sijoitetaan Sunantien puoleisen siiven ullakolle. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on pääosin noudatettu - viiden saunan sijasta rakennetaan kolme tilavaa saunaosastoa. Asuntojen varatiejärjestelyinä on lännessä kadun puolella omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta ja muiden julkisivujen parvekkeilta pelastautuminen tukeutuu pelastuslaitoksen nostokalustoon.

Julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua, joko tummanharmaata tai ruskeankirjavaa, tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennuksessa käytetään kahta erilaista muuraustapaa, perusmuurausta ja 1. kerroksen julkisivuissa ikkunoiden ympärillä tehostemuurausta. Parvekekaiteet ovat pääosin lasiset, ullakoilla kaiteissa on pinnakaide tai lasikaide kirkasta lasia ja muualla käytetään läpinäkymätöntä lasia. Katon muoto on epäkeskeinen harjakatto. Rakennuksen vesikatto ylittää

lounaassa Sunantien puoleisella kulmalla tontin rajan noin 465 mm, jonka rakennusjärjestyksen 10 § sallii.

Tontille toteutetaan rakennuksen molemmin puolin ajoliittymät, joista eteläisempi palvelee jäteajoneuvon ja liikuntaesteisten ajoa tontille ja pohjoisempi pääasiassa vain pelastustienä. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä rakennuksen pohjoispuolelle. Tontille toteutetaan kolme liikuntaesteiselle soveltuvaa autopaikkaa, joista kaksi osoitetaan lupahankkeelle ja yksi naapuritontin 8 käyttöön. Muut autopaikat toteutetaan pääosin LPA-alueelle ja pysäköintilaitokseen. Asuintonttien ulkopuoliset autopaikat toteuttaa erillinen pysäköintiyhtiö. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 5267 kem<sup>2</sup>, josta varsinaista rakennusoikeutta on 3900 kem<sup>2</sup> ja se käytetään kokonaan. Kerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 871 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 496 kem<sup>2</sup>. Asuntojen apu-, harraste- ja varastotiloja sekä kiinteistönhuoltotiloja toteutetaan rakennuksessa noin 14 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Rakennus ylittää rakennusalan rajan sisäpihan puolelle Sunantien suuntaisen siiven osalla 495 mm, jonka lisäksi ko. rakennuksen siipeä ei rakenneta asemakaavan velvoittamana kiinni rakennusalan pohjoiseen rajaan, vaan se jää siitä 115 mm etäisyydelle. Poikkeamia perustellaan sillä, että rakennus on sijoitettu siten tontille, että itäsuuntaan avautuu enemmän näkymiä.
- Ullakolla käytetään vähän yli puolet suurimman kerroksen pinta-alasta pääkäyttötarkoitukseen mukaiseen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Toteutettavien tilojen kerrosala ullakolla on 452 kem<sup>2</sup>, joka on noin 51 % alemman kerroksen pinta-alasta. Varsinaista rakennusoikeutta ei ylitetä.
- Sunantien julkisivulle toteutetaan asunnon (B84) parveke, jota ei lasiteta. Parvekkeen kohdalla tontin raja kääntyy. Huoneistossa on toinen parveke eteläpuolelle, joka on lasitettu. Poikkeamaa perustellaan sillä, että ullakkokerrokseen toteutuu alemmista kerroksista poikkeava ilme.

Hankkeessa poiketaan esteettömyysasetuksesta siten, että Sunantien puolelta rakennuksen 1. kerrokseen johtavan parvekkeiden alaisen arkadikäytävän portaan eteen ei jää käytävälle 1200 mm vapaata kulkuväylää esteetöntä kulkua varten vaan portaan kohdalla vapaa tila on noin 975 mm. Poikkeama perustuu arkadikäytävän rajalliseen tilaan. Rakennukseen on mahdollista päästä kadulta esteettömästi myös kiertämällä rakennuksen pohjoispääty.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa pääsääntöisesti pysäköintilaitoksiin. Jos pysäköintialueelle toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimetä kellekään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä

10 % kevennys rakennusluvan yhteydessä. Liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja tulee asuinrakennusten korttelialueella rakentaa vähintään 1 le-ap / alkavaa 30 ap. Ainakin osa le-autopaikoista tulee sijoittaa tontille. Lupahankkeen autopaikkavaatimus on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 44 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja on suunniteltu toteutettavan. Autopaikoista 2 ap toteutetaan tontille liikuntaesteiselle soveltuvana autopaikkana ja lopuista autopaikoista 14 ap toteutetaan LPA-alueelle tontilla 6 ja 28 ap LP-1 tontille 5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, johon liitteeksi toimitetun autopaikkaselvityksen mukaan kaikki autopaikat (yli 50 ap) toteutetaan nimeämättöminä). Tontin 6 lupahakemus on vireillä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 174 pp ja toteutettavaksi esitetään 178 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 146 pp ja 32 pp sijoitetaan 1. kerroksen halkaisevaan ja porteilla rajattuun yhdyskäytävään.

Rakennuksen 1. kerrokseen Sunantien puoleisen siiven päähän rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 78 m<sup>2</sup> 104 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat rakennuksen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 65 dB ja yöllä 57 dB. Sisäpihan parvekkeita ei ole meluselvitysten perusteella välttämätöntä lasittaa. Korttelin yhteiset leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Tontin hulevesiä esitetään viivytettävän koillisosaan sijoitettavissa viivytysputkissa noin 17,5 m<sup>3</sup> sekä lounaisosan viivytyspainanteessa 2 m<sup>3</sup>.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu alustavia yhteisjärjestelysopimuksia, joissa on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista sekä jätteiden keräyspisteestä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut sitä sisäänkäyntien korostamiseen sekä pihamateriaalien ja 1. kerroksen ikkunoiden riittävän koon tarkistamiseen liittyvien huomautuksien, jotka on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

**Esittelijän  
päättöehdotus**

**NAAPUREIDEN KUULEMINEN**

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja perustustöiden tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 39200 euron vakuus.

**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. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**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:**

Mikäli rakennustyönaikainen ajoyhteys tontille on eri kuin luvilla 2021-1911 ja 2021-1912, on vastaavan

työnjohtajan otettava ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista. Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi. Allekirjoitetut yhteisjärjestelysopimukset tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen runkorakennustöiden aloittamista. Tontin raja-alueen korot tulee sovittaa LPA-alueeseen. Tontin raja-alueen korot ja pintamateriaalit tulee sovittaa ympäröiviin yleisiin alueisiin yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa. Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana. Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. 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 muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista 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. 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.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja 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 (44 ap) oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Asemapiirroksen merkityt pelastustiet nostopaikkoineen on merkittävä tontille liikennemerkkein.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitettavista lopullisista yhteisjärjestelysopimuksista tehdään viralliset päätökset. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen tontin ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135, 144 ja 175

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

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



