

§ 108

Uudisrakennuslupa 2021-424 Peijinkatu 6

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka

49-31-144-2

Peijinkatu 6

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 4719.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e

käyttötarkoitus

= 1,27 + 15 %

Kaavanmukainen

6000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Peijinkatu 6

Peijinkatu 6

02270 ESPOO

Toimenpide

Kolme asuinkerrostaloa (1, 2, 3), talousrakennus (4) ja jätesuoja (5)

Pääsuunnittelija: Bungers Ari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103937446U	2791.0	2717.0	8460.0	6
2	103937447V	1986.0	1921.0	6000.0	6
3	103937448W	2791.0	2717.0	8460.0	6
4	103937449X	107.0	107.0	352.0	1
5	1039374609	46.0	46.0	147.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Espoo Ympäristökeskus	04.05.2021	Ehdollinen
Kaupunkimittaussyksikkö	11.05.2021	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	25.05.2021	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	21.12.2020	Palautettu
Kaupunkikuvatoimikunta	08.02.2021	Ehdollinen
Espoo		
Kaupunkisuunnittelukeskus	28.05.2021	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 33 kpl

Asemapiirustus-DWG-tiedosto
 Hallintaoikeusselvitykset
 Kaupparekisteriote ja kokospöytäkirja
 Valtakirja 2 kpl
 Rakennuslupakartta ja kiinteistörekisteriote
 Katukorkeusilmoitus
 Vesijohto- ja viemärilausunnot
 Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
 Piha- ja pintavesisuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Liikennemeluselvitys
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
 Esteettömyysselvitykset
 Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti
 VSS-piirustus ja -ilmoitus
 Puustokartoitus
 Ympäristöselvitys
 Vastine KKT:n lausuntoon
 Alustava stabilointisuunnitelma
 Selvitys ilmanvaihtolaitteistosta
 TEK-lomakkeet
 Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Hankekuvaus
 Selvitys geolämpöjärjestelmästä
 Värilliset julkisivupiirustukset 3 kpl
 Sijaintikartta
 Alueleikkaus
 Havainnekuvat 3 kpl
 Yhteisjärjestely- ja rasitesopimus
LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa kolmen kuusikerroksisen asuinkerrostalon,
 polkupyörävaraston ja jätesuojan rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan
 yhteensä 113.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on
 osoitettu kolme rakennusala, joille saa rakentaa enintään
 kuusikerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu kaksi
 ohjeellista alaa yksikerroksisille talousrakennuksille. Tontti rajoittuu
 koillisessa autopaikkojen korttelialueeseen LPA-3, jonka alueelle saa
 sijoittaa hakijatontin auto- ja pyöräpaikkoja. Rakennusten julkisivujen tulee
 olla laadukkaita ja viimeistelyä ja pääosin rapattuja. Julkisivujen tulee
 väretykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta

yksilöllisiä erityisesti julkisivujen väriytyksen osalta. 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. Tontti sijoittuu lähimmillään 190 m päähän metrotunnelista, mutta kuitenkin lähes kokonaan metron 200 m puskurialueen ulkopuolelle.

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

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kolme yhden portaan betonirunkoista asuinkerrostaloa. Lisäksi kahden eteläisimmän talon väliin rakennetaan polkupyörävarasto ja tontin itärajaan kiinni jätesuoja. Asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja ja jokaisella talolla on oma sävy. Myös polkupyörävarasto ja jätesuoja ovat pääosin rapattuja, minkä lisäksi osa julkisivuista on verhoiltu metallisäleiköin. Säleikköaiheita on käytetty myös asuinrakennusten parvekejulkisivuissa. Asuinrakennusten kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto, minkä avulla ilmanvaihtokonehuone on integroitu osaksi arkkitehtuuria. Vesikatot ovat konesaumapeltiä ja niiden sävy on valittu talokohtaisesti julkisivurappauksen mukaan. Talousrakennuksissa on viherkatto.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin kolmelle rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2000 kem², eli rakennusoikeus on yhteensä 6000 kem². 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 900 kem². Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 7508 kem², mistä 5991 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 995 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 522 kem² 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 rakennuksissa tulee olla lämmitystehon hallintaa varten lämminvesivaraaja, jonka koko on vähintään 3 m³ ja 1 m³/1000 kem², eli tässä hankkeessa 6 m³. Lisäksi varaajassa ja katolla tulee olla tilavaraus aurinkoenergian hyödyntämiseen tarvittaville laitteille. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että lämminvesivaraajia toteutetaan pienempinä yksikköinä ja vähemmän, kuin mitä kaava edellyttää. Poikkeamista perustellaan siten, että lämmitysratkaisuksi on valittu kaavassa varaajien mitoituksen pohjana olleen kaukolämmön sijasta alueellinen syvälämpökaivoratkaisu, missä pienemmät ja energiatehokkaammat varaajat palvelevat uutta tekniikkaa paremmin.

Järjestelmä korottaa veden lämpötilaa portaittain, mikä mahdollistaa kulutushuippujen leikkaamisen. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut esitettyä ratkaisua ja katsoo, että se on asemakaavan tavoitteiden mukainen ja edistää uuden energiatehokkaan tekniikan käyttöönottoa.

Rakennukset A ja C ylittävät niiden rakennusaloille sallitun 2000 kem² rakennusoikeuden siten, että ylitys on rakennuksen A kohdalla 251 kem² ja rakennuksen C kohdalla 253 kem². Rakennus B rakennetaan kuitenkin sallittua pienempänä ja näin ollen koko tontin rakennusoikeus jakautuu kaavasta poikkeavalla tavalla, mutta sitä ei kuitenkaan ylitetä.

Rakennukset A ja C ylittävät rakennusalan rajan osittain; rakennus A pohjoispuolella ja rakennus C eteläpuolella. Yliitykset johtuvat kaavasta poikkeavasta rakennusoikeuden käytöstä ja massoittelemasta, minkä perusteena on asuntojaon huomioiminen ja rakennusten ja porrashuoneiden käytettävyys.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteitä varten onkin suunniteltu erillinen jätesuoja. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa esitettyä poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

Poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem², 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 58 ap. Kaikki vaaditut 58 autopaikkaa rakennetaan asemakaavan mukaisesti viereiselle tontille 31-144-3, joka on merkitty asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi. Autopaikoista kolme on mitoitettu liikuntaesteisille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 226 pp. Hankkeessa toteutetaan 226 pyöräpaikkaa, jotka sijaitsevat asemakaavan mukaisesti katetussa ja lukittavissa olevassa pyörävarastossa. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Talo C:n ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan hankkeen kolmea taloa palveleva S1-luokan väestönsuoja 160 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein nostokalustolla. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset. Hulevedet kerätään

hallitusti ja johdetaan viivytyjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys. Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Tutkimuksissa tontilta on todettu kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia metalleja. Kiinteistöllä on ollut mansikanviljelyä, mutta torjunta-aineita ei todettu otetussa maanäytteessä. Espoon ympäristökeskus kehottaa lausunnossaan hakijaa toimittamaan pilaantuneen maaperän tutkimusraportin ja riskinarvion Uudenmaan ELY-keskukselle maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi. Lisäksi lausunnossa todetaan, että mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan maaperässä jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve arvioitava.

Hankkeesta on tehty liikennemeluselvitys ja ulkovaipan ääneneristävyysselvitys. Selvitysten mukaiset vaatimukset rakennusten ääneneristävyydelle on huomioitu suunnitelmissa. Leikki- ja ulko-oleskelualueet eivät vaadi suojausta.

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 hankkeessa yhteensä kolme.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon alueen tulvariskiiin liittyen. Lausunnossa todetaan, että tontti sijaitsee merivesi- ja hulevesitulva-alueella, jossa riskit ovat todellisia ja korkeat. Alueen hulevedet purkavat Djupsundsbäckeniin, joka edelleen purkaa Finnoonlahteen. Rakentamisen suunnittelussa sekä työmaan toteutuksessa on huomioitava, että merivesi- ja hulevesitulvatilanteet voivat tapahtua samanaikaisesti. Tämä on tilanne, jossa Djupsundsbäcken ei vastaanota hulevesiä lainkaan. Tulvariski on huomioitu suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja naapuritontin 31-144-3 välille on laadittu yhteisjärjestely- ja rasitesopimusluonnos mm. 58 autopaikan sijoittamisesta, kulkuyhteyksien järjestämisestä, jätesuojaan liittyvät palomuurin ja lämpökeskuksen rakentamisesta sekä johtojen ja rakenteiden sijoittamisesta asemakaavassa pysäköintiin tarkoitettun tontin 31-144-3 alueelle. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä

**Esittelijän
päättösehdotus**

ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä 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

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön 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.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hankkeesta teetetty maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi. Rakentamista ei saa aloittaa, ennen kuin ELY-keskus on päättänyt kunnostustarpeesta.

Tonttiyksikön suostumus väliaikaisen luiskan toteuttamiselle rakentamattoman tontin 31-144-1

puolelle on toimitettava luvan liitteeksi aloituskokoukseen mennessä.

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.

Mikäli kaivutöiden yhteydessä havaitaan maaperässä jättejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on maaperän pilaantuneisuus ja kunnostustarve arvioitava.

Rakentamisen suunnittelussa sekä työmaan toteutuksessa on huomioitava, että merivesi- ja hulevesitulvatilanteet voivat tapahtua alueella samanaikaisesti.

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

Pääsuunnittelijan tulee yhdessä rakennesuunnittelijan kanssa varmistaa, että haalausreittejä varten suunnitellut purettavat seinät toteutetaan julkisivuun huomaamattomalla ja laadukkaalla tavalla.

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinnosta esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Asuinrakennusten käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät viereiselle tontille rakennettavat autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasite- ja yhteisjärjestelysopimuksen luonnoksen mukaisista oikeuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamista/merkitsemistä toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.