

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 54

§ 54

## Uudisrakennuslupa 2021-1391 Adjutantinkatu 1

Päätöspäivämäärä 18.11.2021  
Päätös annetaan julkisanon jälkeen 24.11.2021

### Rakennuspaikka

49-51-160-5 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2828.0	Adjutantinkatu 1 02650 ESPOO
Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus	Asemakaava AK, 4140, VII/VI, t-1, Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	4140.0 k-m <sup>2</sup> 5761.0 k-m <sup>2</sup>

### Hakija

Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy  
PL 509  
00101 HELSINKI

KoY Adjutantinkatu 1  
Salmisaarenaukio 2  
00180 Helsinki

### Toimenpide

Uusi rakennus

Asuinkerrostalo (1) ja siihen liittyvä pysäköintikellari ja piharakennus sekä rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Viherkoski Jari arkkitehti

#### Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039568304	6543.0	5818.0	16780.0	7

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	25.08.2021	Puoltava
Naapurien kuuleminen, 5kpl	08.09.2021	.
Kaupunkikuvatoimikunta	08.03.2021	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 22kpl  
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön kerrostalo suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Selvitys pintavesien hallinnasta  
Selvitys taloteknisten järjestelmien korjattavuudesta  
Paloteknisen suunnittelun perusteet  
Selvitys pohjarakenteista  
Selvitys rakennushankkeen ääniteknisistä ominaisuuksista  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake  
Vaativuusluokat  
Rakennetekniikkalomake  
Rakennussuunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Hankkeen suunnittelijat  
Katukokeusilmoitus  
Katukorkeusilmoituksen liitepiirustus  
Kerrosalalaskelma ja graafinen esitys  
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta  
Tärinä- ja runkomeluselvitys  
Parveke- ja lasituspiirustus  
Väritetyt julkisivut 4 kpl  
Väritetty katujulkisivu  
Palotekninen suunnitelma / LUP leima 22.9.2021  
Pihasuunnitelma  
Pohjarakennesuunnittelijan kelpoisuus  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Rakennuslupakartta & Kaavamääräykset  
Rasitesopimus  
Hulevesisuunnitelma  
Kosteudenhallintasuunnitelma  
Lainhuutotodistus  
Pohjatutkimus  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Kiinteistön 51160-1 jakautumissuunnitelma  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Väestösuojailmoitus  
Väestösuojapiirustus  
Rakennustöiden aloittamishakemus  
Katujulkisivu koilliseen Adjutantinkadulle  
Perspektiivikuvat 2 kpl  
Aloittamisoikeushakemus  
Valtakirja, 4 kpl  
Liikennemeluselvitys  
Yhteisjärjestelysopimus 20210923  
KOY Adjutantinkadun Pysäköinti ap-sijainti  
Selvitys pysäköintipaikoista tontilla 51131-4

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kaksiportaisen asuinkerrostalon ja siihen liittyvän pysäköintikellarin ja kylmän piharakennuksen rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja toteutetaan 63 kpl.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Korttelissa on tehty asemakaavamuutos, jossa se on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusalat on osoitettu kahdelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle maanalaiselle tilalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräiseksi korkeusasema on +26.0. Lisäksi korttelin itäosaan sijoittuu rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen ja maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan, joka tulee kattaa.

Nyt rakennettavalle tontille sijoittuvan asuinrakennuksen kerrosluku on porrastettu rakennusalalla seitsemästä kuuteen kerrokseen. Asuinrakennusoikeutta on osoitettu 4 140 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan tarkemmin määritellyin edellytyksin sekä mm. kiinteistönhuolto-, pysäköinti- sekä väestönsuojatilat.

Rakennusten julkisivujen osalta on edellytetty mm., että julkisivujen tulee olla vaaleita kiviainespintaisia ja mahdolliset elementtisaumat on sommiteltava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria eikä maantasokerroksen julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Talousrakennusten ja katosten julkisivuissa tulee käyttää punatiiltä ja kattopinnat tulee toteuttaa viherrakentein. Tontilta purettavien rakennusten tiiliä tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää ajallisen kerrostuman aikaansaamiseksi.

Kansipihan tulee olla vihreä ja piha tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Asemakaavassa on lisäksi rajoitettu ajoliittymän sijoittamista sekä annettu määräyksiä mm. hulevesien viivyttämiseen, tonttien aitaamiseen ja pelastusteiden sijoittamiseen sekä meluntorjuntaan liittyen. Myös raideliikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavamuutoksen tueksi on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Kortteli on jaettu kahteen tonttiin. Pysäköintihalli ja kansipiha on yhteinen viereiselle tontille 4 sijoittuvan hankkeen (As Oy Espoon Paraati) kanssa ja sille haetaan samanaikaisesti rakennuslupaa 21-1390-A.

Korttelissa sijainneelle toimistorakennukselle on myönnetty purkulupa 20-1872-P ja asuinrakennusten rakentamista valmisteleville toimenpiteille maisematyölupa 21-1432-T.

Nyt rakennettava lupa käsittää korttelin eteläosaan, tontille 4 sijoittuvan asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän pysäköintikellarin ja pihan sekä talousrakennuksen rakentamisen.

Asuinrakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta seitsemästä kuuteen kerrokseen. Asuinrakennuksen julkisivut ovat vaaleat ja betonielementtijulkisivut rapataan katualueen suuntaan. Katto on tasakatto. Piharakennus on yksikerroksinen ja ajoluiska kellariin on katettu. Rakennuksen julkisivut ovat punatiiltä ja katteena on viherkatto.

Kaikilla asunnoilla on parveke tai maantasoterassi, joka lasitetaan.

Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastojen lisäksi yksi pesula ja kuvaushuone sekä saunatila. Tilat ovat yhteiset tontin 4 kanssa.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 5818 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 4143 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1467 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 208 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta ylitetään 3 kem<sup>2</sup>.

Aloittamisoikeutta rakennustöille haetaan rakennusten kellarikerroksen tasolla ja on perusteltu mm. ympäristöhaittojen minimoimisella ja että rakennusten runkotöihin päästään turvallisesti ennen talvikautta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusoikeus ylitetään 3 kem<sup>2</sup>. Viereisellä tontilla jää rakennusoikeutta käyttämättä 7 kem<sup>2</sup>.

Pihakannella on polkupyöräkatoksia. Kaavassa ei ole katoksille osoitettu erillisiä rakennusalueita. Pyöräkatokset on sijoitettu käytön kannalta tarkoituksenmukaisiin kohtiin.

Esitettyjä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava asemakaavan mukaan 1 ap/ 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0.5 ap/asunto eli yhteensä 49 ap.

Asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan.

Maantason p-alueelle rakennettavat autopaikat on osoitettava yleiseen pysäköintiin.

Autopaikkoja osoitetaan tontille 5 yhteensä 50 kpl, joista 23 sijaitsee korttelin 51160 maanalaisessa pysäköintihallissa ja 27 ap osoitetaan viereisestä korttelista tontilla 51161-4 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta. Lisäksi talousrakennuksen eteläpuolelle sijoittuvalle maanpäälliselle pysäköintialueelle rakennetaan 10 ap yleiseen käyttöön.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu pysäköintihallista ja piharakennuksesta asemakaavan mukaisesti yhteensä 126 pp-paikkaa ja pihalle on sijoitettu erillinen pyöräkatos ja tilavaraus kesäajan pp-säilytykselle.

Väestönsuojatilan tarve tonteilla 4 ja 5 on yhteensä 268 henkilölle. Väestönsuojia rakennetaan kaksi ja ne sijoittuvat tontille 5 rakennettavan asuinrakennuksen kellariin. Suojapaikkoja on yhteensä 282 henkilölle. Väestönsuojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Liikuntaesteisille on varattu 2 ap, jotka sijaitsevat nyt rakennettavassa pysäköintihallissa.

Kulkuyhteydet pihalta ja pysäköintihallista asuinrakennukseen ovat esteettömät. Asuinrakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräykset huomioiden.

#### MELU JA MUUT SELVITYKSET

Kortteli sijaitsee melualueella. Rakennuksen lounaiselle julkisivulle kohdistuu asemakaavassa 33 dB äänitasoerovaatimus. Asemakaavassa on määrätty myös parvekkeiden sekä leikki- ja oleskelualueiden melunsuojauksesta sekä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta on esitetty selvitys ja tieliikenteen sekä tulevaisuudessa mahdollisesti valmistuman raitiotien aiheuttamaa tärinä- ja runkomelua on arvioitu erillisessä tärinä- ja runkomeluselvityksessä.

Parvekkeet ja maantasoterassit on esitetty lasitettaviksi. Ulko-oleskelualueet sisäpihan puolella sijaitsevat rakennusten muodostamassa melukatveessa eikä tarvetta erilliselle melusuojuukselle ole.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta hulevesiä tulee viivyttää asemakaavassa tarkemmin määrätyllä tavalla. Hulevedet on esitetty viivytettävän korttelin viheralueilla sekä maanalaisessa viivytysputkistossa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla.

Jatkosuunnittelussa on suositeltu tutkittavaksi ja kiinnittämään huomioita mm. rakennuksia yhdistävän katosaiheen tarpeellisuuteen, lastenvaunuväestön käytettävyyteen, jäteastioiden sijoitukseen sekä maantasokerroksen asuntojen yksityisyyteen, pihan vihermassan riittävyyteen ja pihamuurien laadukkaaseen toteutukseen ja materiaaliin. Suunnitelma on jatkosuunnittelun yhteydessä esiteltävä myös esteettömyysasiantuntijalle.

Suunnitelmia on kehitetty em. lausunnon mukaisesti ja asuinrakennuksia yhdistävästä katoksesta on luovuttu.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää luvan liitteeksi toimitetun teknisen aineiston perusteella.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu tonttien 4 ja 5 välinen yhteisjärjestelysopimus.

Koy Adjutantinkatu 1 omistaa tontille 51161-4 sijoittuvia autopaikkoja hallinnoivasta Koy Adjutantinkadun pysäköintiyhtiöstä autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka yhtiön jakautuessa osoitetaan As Oy Espoon Prenikalle ja As Oy Espoon Paraatille. Näiden autopaikkojen pysyvyyden varmistamiseksi on lupamääräyksissä edellytetty rasitesopimuksen toimittaminen ja rasitteiden perustaminen on lupaehtona.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille ja hankkeesta on tullut yksi huomautus.

Naapuri 51-168-3 on huomauttanut maantasoon sijoittuvan pysäköintialueen autopaikoista ja halunnut varmistaa, että autopaikat tulevat yleiseen käyttöön kuten kaavassa on esitetty. Rakennusluvasta saa käsityksen, että ovat tontin sisäisiä vieraspaikkoja.

Hakija on tarkentanut suunnitelmiaan maantasopysäköinnin osalta ja toteaa vastineessaan, että tontilla 5 olevat 10 autopaikkaa ovat yleisessä käytössä, kuten asemakaava edellyttää. Autopaikkojen huollosta vastaavat yhtiöt tonteilla 4 ja 5, mutta autopaikkoja ei ole korvamerkitty millekään tontille.

MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän  
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja

Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja-, perustus- ja runkotöille pysäköintihallissa sekä rakennuksen kellarikerroksessa ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 59 605 euron vakuutta vastaan.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Työn edistymisen mukaan on 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:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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.

Tärinäsuojaus tulee huomioida perustussuunnitelmissa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja 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 oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös.

Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että korttelin 51161 tontille 4 sijoittuvien autopaikkojen osalta luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta rasite/yhteisjärjestelyä 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**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Kaisa Routto, p. 043 827 0873

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- 2021-1391 asemapiirustus
- Ei julkaista 2021-1391 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus-Prenikka ja Paraati
- Ei julkaista 2021-1391 leikkauspiirustus A-A ja B-B
- Ei julkaista 2021-1391 pohjapiirustus kellari
- Ei julkaista 2021-1391 parkkihalli, pohjapiirustus
- Ei julkaista 2021-1391 pohjapiirustus 1.krs
- Ei julkaista 2021-1391 pohjapiirustus 2.krs
- Ei julkaista 2021-1391 pohjapiirustus, UVV ja jätehuone
- Ei julkaista 2021-1391 Julkisivu luode, UVV ja jätehuone
- Ei julkaista 2021-1391 julkisivupiirustus, lounas
- Ei julkaista 2021-1391 Katujulkisivu Adjutantinkadulle koilliseen (1)
- Ei julkaista 2021-1391 piha- ja pintavesisuunnitelma
- 2021-1391 prenikka\_perspektiivi kadulta

## **Tiedoksi**

Hakijat  
Huomautuksen jättäneet