

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 78

§ 78

**Uudisrakennuslupa 2021-1912, Segersveninkatu 8**

Päätöspäivämäärä

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.12.2021

**Rakennuspaikka**49-40-382-8  
ESPOON KESKUS  
Pinta-ala 2086.0Segersveninkatu 8  
02770 ESPOOKaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitusAsemakaava  
AK, IVu(1/2)/Vu(1/2), 3800 +prsh>15 +15  
% +5 %, 32 dB, Asuinkerrostalojen  
korttelialueKaavanmukainen  
rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten  
kerrosala3800.0 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  
Asuinkerrostalon (1) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Cederqvist Tom arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisa la	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103974135B	3794.0	3073.0	10132.0	4

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**Kaupunkimittausyksikkö  
Kaupunkikuvatoimikunta  
Rajanaapurit Espoo11.11.2021  
16.08.2021  
12.11.2021Mahdollistava  
Ehdollinen  
Puoltava**Hakemuksen liitteet**Pääpiirustukset, 13 kpl  
Väestönsuojapiirustus

Hankekuvaus (myös sijaintikartta)  
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös  
Pöytäkirjaote  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja  
HSY:n liitoslausunto  
Naapurin kuuleminen, 1 kpl  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Kosteudenhallintaselvitys  
Lvi-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)  
Paloturvallisuuden riskinarvio  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (89)  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävyydestä  
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Värilliset julkisivut

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen tontille merkityllä idänpuoleisella rakennusosalalla IVu(1/2). Tontille rakennetaan myös toinen asuinkerrostalo, jolle on oma lupahakemus tunnuksella 2021-1911 ja ko. lupahakemus käsittää rakennuksen lisäksi myös koko tontin piha-alueiden rakentamisen ja siihen liittyvät asiakirjat. Lupahakemuksilla on muitakin yhteisiä liiteasiakirjoja, jotka ovat toisen lupahakemuksen liitteinä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on As Oy Espoon Ailakki c/o T2H Espoo Oy.

### 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 rakennusala, joista toinen neljäkerroksiselle asuinrakennukselle ja toinen viisikerroksiselle rakennukselle siten, että molemmissa rakennuksissa ullakon tasolle on mahdollista sijoittaa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Luparakennus sijoittuu itäisemmälle matalamman rakennuksen rakennusosalalle. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 3800 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 % (570 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 % (190 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 pohjois- ja itäreunat on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin sekä hulevesien ja tilojen maan alle rakennettaessa pohjaveden hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennus on 4-kerroksinen, lisäksi rakennuksessa on ullakko. Ullakon tasolle sijoittuu osa 4. kerroksen asuntojen matalista parvituloista, joita toteutetaan myös ullakolle rakennettaviin asuntoihin. Rakennuksen kerroskorkeus on normaalia suurempi, noin 3300 mm ja parvellisissa asunnoissa noin neljä metriä. Asuntoja toteutetaan 49. Asuntojen kaikkien parvekkeiden lasittamiselle haetaan lupaa. Parveke lasitetaan rakentamisen yhteydessä, mikäli ympäristön ääniolosuhteet niin edellyttävät. Tontin kahden asuinrakennuksen yhteistilojen käytöstä sovitaan hallinnanjohtajalla. Luparakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan varastotilojen lisäksi kahdeksan asuntoa. Yhteistiloista kerhotilat ja saunat sijoitetaan ullakolle, muut yhteistilat sijoitetaan tontin toisen kerrostalon 1. kerrokseen. Irtaimistovarastoja sijoitetaan kaikille kerrostasoille. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu.

Asuntojen varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta. Parvituloista ei ole erillistä varatietä, vaan niiden poistumismatkalaskelmissa on huomioitu enimmäisetäisyydet.

Julkisivut ovat pääosin poltettua puhtaaksimuurattua tiiltä ja sisäpihan puolella tiililaattapintaisia. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennuksessa käytetään kahta erilaista muuraustapaa, perusmuurausta ja 1. kerroksen julkisivussa tehostemuurausta. Parvekeyvyöhykkeet muodostavat kolmiulotteisen julkisivuaiheen, jossa vertikaalisia linjoja halkovat tehostetiililaatalla tehdyt horisontaalilinjat. Parvekkeet ovat visuaalisesti sisäänvedettyjä, yhtenäinen osa kutakin julkisivupintaa. Parvekekaiteet ovat kirkasta lasia. Katon muoto on epäkeskeinen harjakatto.

Tontin ajoyhteys sijoittuu pääosin lupatontille ja osin etelän puoleiselle tontille 7. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä rakennuksen eteläpuolelle. Myös yhteisjärjestelyinä toteutettava jätteiden syväkeräysjärjestelmä sijoitetaan naapuritontin 7 eteläpuolelle. Em. järjestelyjen esittäminen sisältyy lupaan 2021-1911. Asuintonttien ulkopuoliset autopaikat toteuttaa erillinen pysäköintiyhtiö. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 3073 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 2087 kem<sup>2</sup>. Varsinainen rakennusoikeus käytetään tontin

kahdessa lupahankkeessa kokonaan. Luparakennuksen kerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 714 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 182 kem<sup>2</sup>. Asuntojen apu-, harraste- ja varastotiloja sekä kiinteistöhuoltotiloja toteutetaan luparakennuksessa noin 6,9 % ja tontilla yhteensä noin 14,9 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Rakennus ylittää pohjoisen rakennusalan rajan puiston suuntaan parvekevyöhykkeen verran, 2000 mm. Ylitystä perustellaan sillä, että asemakaavassa ulokeparvekkeet on kielletty. Parvekkeet ovat visuaalisesti osa julkisivua, joka on ulotettu rajaan saakka parvekkeiden mukana. Rakennuksen 3000 mm etäisyydelle rajasta on naapurin (tonttiyksikkö) suostumus.
- Ullakolla käytetään yli puolet suurimman kerroksen pinta-alasta pääkäyttötarkoitukseen mukaiseen kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Toteutettavien tilojen kerrosala ullakolla on 295 kem<sup>2</sup>, joka on noin 60 % alemman kerroksen alasta. Suunnitelmien mukaisesti toteutetun ullakon kaupunkikuvallisen ilmeen on todettu pysyvän hallittuna ja rakennusoikeuta ei ylitetä.
- Parvekkeita rajaavissa osuuksissa (pilarit ja palkit) käytetään muurauksen sijasta tiililaattapintaisia elementtejä. Julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Elementtien käyttöä perustellaan sillä, että ratkaisu helpottaa palkkimaisten rakennusosien valmistusta ja asentamista. Valitsemalla muuta seinää vastaava tiililaatta ratkaisu noudattaa muun julkisivun kaupunkikuvallista ilmettä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukainen 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 25 ap. Autopaikkoja on suunniteltu asemakaavan mahdollistamana yhteensä 23 ap, joista 1 ap toteutetaan lupatontille liikuntaesteiselle soveltuvana autopaikkana, 7 ap toteutetaan LPA-alueelle tontilla 6 ja 15 ap LP-1 tontille 5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, johon liitteeksi toimitetun autopaikkaselvityksen mukaan kaikki autopaikat (yli 50 ap) toteutetaan nimeämättöminä. Tonttien 6 ja 7 lupahakemukset ovat vireillä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 98 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 98 pp ja lisäksi ulos esitetään pyöräpaikkoja (11 pp).

Tontin rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan

76 m2 101 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Hissillä on pääsy kaikkiin asuinkerroksiin, ei kuitenkaan asuinparvien tasoille.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tontin hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 56 dB. Rakennuksen parvekkeista osa täytyy lasittaa. Korttelin yhteiset leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu alustavia yhteisjärjestelysopimuksia, joissa on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista sekä jätteiden keräyspisteestä. Lisäksi tontin kahden hankkeeseen ryhtyvän kesken tehdään hallinnanjakosopimus.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt tontin kahden asuinrakennuksen hankekokonaisuutta kerran ja puoltanut sitä esteettömyyden ja polkupyöräsäilytyksen toimivuuden tarkistamista koskevin huomautuksin, 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.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapurille tontilla 7 ja Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta kaupungille, naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

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:**

pohjarakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
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 katselmuks:**

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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Yhteisjärjestelysopimukset tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Tontin raja-alueen korot tulee sovittaa LPA-alueeseen, jolle tulee hakea erillinen toimenpidelupa. LPA-alueelle toteutettavista koroista ja pintamateriaalien yhteensovittamisesta tulee sopia LP-alueen toteuttavan kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Tontin raja-alueen korot ja pintamateriaalit tulee sovittaa ympäröiviin yleisiin alueisiin yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat (23 ap) oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

- 2021-1912 asemapiirros
- Ei julkaista 2021-1912, leikkaukset ja rakennetyypit
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 1.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 2.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 4.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 5.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, pohjapiirustus, 6.krs.
- Ei julkaista 2021-1912, värilliset julkisivut

## Tiedoksi

Hakijat