

## § 28

**Uudisrakennuslupa 2021-1424 Peijinkuja 10**

Päätöspäivämäärä 16.2.2022  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.2.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-31-124-8 KAITAA Pinta-ala 744.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Peijinkuja 10 02270 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XII, e = 7,12 + 15 % 5300.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj PL 401 00601 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1)  Pääsuunnittelija: Lommi Jukka arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039613896	7139.0	7139.0	22863.0	13
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	16.09.2021				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	05.10.2021				Mahdollistava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	26.11.2021				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	08.06.2020				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	07.09.2020				Ehdollinen
	Länsimetro Espoo	19.01.2022				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	02.02.2022				Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl  
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote  
Valtakirja  
Hankekuvaus  
Rakennuslupakartta  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelma  
Energiaselvitys ja -todistus  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto  
Piha- ja pintavesisuunnitelmat  
Hulevesisuunnitelmat  
Esteettömyysselvitys  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Ympäristömeluselvitys  
Äänitekninen selvitys ja julkisivun ääneneristysmitoitus  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Ulkoväriyssuunnitelma ja värilliset julkisivut 4 kpl  
Havainnekuvia  
Ympäristöselvitys  
Metron rataisännöinti lausunnon liite  
Länsimetron lausunnon liite  
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä 3 kpl  
Sijaintikartta  
Turvallisuusselvitys  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Tuulisuusselvitys ja rakennetekniset tuulikuormat  
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
LVI-asempiirustus  
Rakennesuunnitelmien kolmannen osapuolen tarkastuksen loppuraportti  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa 13-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 121 ja niiden keskipinta-ala on 37 m2.

### ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon, jonka pohjakerroksen pinta-alasta on käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin ja näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusalan rajat ovat pohjois-, länsi- ja eteläpuolilla tontin rajoissa kiinni. Tontin pohjoispuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH, jonka kansipihalle saa sijoittaa mm. tonttien leikkipaikat ja talousrakennuksia. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista

aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoonkallion korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

#### RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan yksi 13-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on asemakaavan mukaisesti liiketila ensimmäisessä kerroksessa ja asuntoja palvelevia yhteistiloja ylimmässä kerroksessa. Pääsisäänkäynti on järjestetty Peijinkujan päätyyn muodostuvan aukion puolelta ensimmäisestä kerroksesta, mutta rakennuksesta on myös suora yhteys toisen kerroksen tasolta viereiselle AH-tontille rakennettavalle kansipihalle, minne sijoittuvat hankkeen leikki- ja oleskelualueet. Julkisivuissa on korostettu kaavan hakemaa vertikaalisuutta mm. jakamalla julkisivujen sävy maailma osioittain valkoisen ja punaoranssin sävyihin. Valkoiset julkisivut ovat valkobetonia, punaoranssit alueet pinnoitettua betonia. Maantasokerroksen aukionpuoleisissa julkisivuissa on lisäksi käytetty korttelisuunnitelma huomioiden vaihtelevan punaoranssin sävyisiä keraamisia laattoja. Kaikilla asunnoilla on lasitetut ulokeparvekkeet.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 5 300 kem<sup>2</sup>. 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 795 kem<sup>2</sup>, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 7 139 kem<sup>2</sup>, josta 5 299 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 1 226 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 614 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen länsijulkisivu ylittää rakennusalan rajan 300 mm. Ylitystä on perusteltu rakennuksen muodonantoon liittyvillä seikoilla, jotka ovat samalla mahdollistaneet tontin länsipuolelle avaramman aukiomaisen tilan, suuremman etäisyyden pysäköintilaitoksen ajoväylään ja yhdelle parvekesivulle suotuisamman suuntauksen ohi vastapäisen naapurirakennuksen.

Rakennuksen 1. ja 13. kerroksessa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävä osa, 16 kem<sup>2</sup> ja 48,5 kem<sup>2</sup>, on laskettu asuinrakennusoikeuden ylittävään lisärakennusoikeuteen. Asemakaava mahdollistaa ylityksen asuinkerroksissa, kun ratkaisu lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Hankkeessa 1. ja 13. kerroksessa ei ole asuntoja, mutta sisäänkäyntiä ja asuntojen yhteistiloja palveleva porrashuone on näissäkin kerroksissa suunniteltu luonnonvaloiseksi ja väljäksi asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Rakennukseen toinen suora uloskäynti järjestetään kaavan osoittaman eteläsivun sijaan rakennuksen itäsivun puolelta. Uloskäynti on kuitenkin edelleen katualueen kulkuväylien välittömässä läheisyydessä, mutta nyt tontille katutilan kanssa muodostuvan avaramman aukiotilan puolella.

Rakennuksen pohjoisjulkisivun parvekkeet ylittävät kokonaan tontin rajan ja itäjulkisivun pohjoisimmat parvekkeet ylittävät pieneltä osin tontin rajan korttelin yhteispihan, eli AH-tontin 31-124-9 puolelle. Suunnitelma on korttelisuunnitelman mukainen ja ylityksistä on sovittu yhteisjärjestelyistä tehdyssä sitoumuksessa.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa.

Kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/180 kem<sup>2</sup> liiketiloja varten. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten kaavan mukaisesti 61 ap ja liiketiloja varten 1 ap. Yhteensä 62 autopaikasta 45, joista kolme liikuntaesteisille, on sijoitettu kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen AH-tontilla 31-124-9. Loput 17 autopaikkaa on sijoitettu AH-tontin pohjoispuolelle kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloja varten vähintään 1 pp/50 kem<sup>2</sup>. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 242 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Liiketilaa varten rakennetaan kaavan vaatimat 2 pp ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa. Yhteensä 244 polkupyöräpaikasta 56 on sijoitettu asuinrakennuksen varastotiloihin ja 188 pp on sijoitettu kansipihalla sijaitsevaan varastorakennukseen viereisellä AH-tontilla 31-124-9.

Asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 141 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltama palotekninen suunnitelma. Rakennukseen toteutetaan kaksi palolta

suojattua uloskäytävää.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty ympäristömeluselvitys. Lisäksi on laadittu äänitekniinen selvitys ja julkisivun ääneneristysmitoitus, missä on esitetty ulkoseinärakenteeseen, ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Sekä hakijatontin että koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset alustavat hulevesisuunnitelmat, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään ja johdetaan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Alueella tulee asemakaavan mukaan huomioida sulfidisaviesiintymät ennen rakentamisen aloittamista. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontille on tehty erillinen sulfaatti- ja aggressiivisuustutkimus, jonka mukaan maaperästä ei löytynyt sulfidisavea. Espoon ympäristönsuojelun hankkeesta antaman ehdollisen lausunnon mukaan rakentamisen aikana on kuitenkin tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kolme kansipihan alaisesta pysäköintilaitoksesta.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida Länsimetron lausunnossa esitetyt asiat ja ehdot mm. paalutus- ja ponttustöiden tärinään liittyen.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevan yhteiskäyttöisen AH-tontin 31-124-9 sekä muiden korttelissa sijaitsevien asuintonttien välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin korttelin yhteisen pihan käytöstä liikkumiseen, leikkiin ja oleskeluun, huoltoon ja pelastustoimintaan, tonttien oikeuksista toistensa alueella liikkumiseen, tonttien tarpeellisten johtojen, putkien, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta korttelin muiden tonttien alueille, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista, hakijatontin parvekkeiden sijoittamisesta AH-tontin puolelle, 45 autopaikan

sijoittamisesta kansipihan alaiseen pysäköintihalliin ja polkupyörien sijoittamisesta kansipihalle rakennettavaan talousrakennukseen. Myös 17 autopaikan sijoittamisesta kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on sovittu alustavasti. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätoe ehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja 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.

Jos perustusrakenteet ulottuvat katualueen puolelle,

on niille haettava kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa. Sijoituslupa tulee toimittaa rakennusluvan liitteeksi ennen rakennustöiden aloittamista.

Työmaavesien hallinnasta on esitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakentamisen aloittamista Peijinkuja 6, 8, 10, Finnoonsilta 19 sekä Finnoonsilta 17 yhteinen työmaavesien hallintasuunnitelma, mikäli rakentaminen tapahtuu alueella edes osittain yhtäaikaisesti. Työmaavesisuunnitelma on lähetettävä tiedoksi Espoon ympäristönsuojelulle.

Työmaavesien ohjauksessa ja käsittelyssä on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä ja työmaavesien hallintarakenteiden on oltava käyttövalmiina ennen maanrakentamisen aloittamista. Työmaavesien käsittelyssä on otettava huomioon, että alueen hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen ja tulvaherkkään Djupsundsbacken-puroon. Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennuskohde sijaitsee metron puskurivyöhykkeellä. Työssä on noudatettava Länsimetron lausunnon kohdassa 4 annettuja ohjeita mm. betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoituksiin liittyen. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa Kaupunkiliikenne Oy:n (ent. HKL) metrosäntönnön antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa. Metron rata-säntönnön lausuntoa ja Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

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.

Rakentamisen aikana on tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH-näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy (kuten haju, mustat savikerrokset).

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

sopimiseksi.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus 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 asetetut vaatimukset.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat, polkupyöräpaikat sekä leikki- ja oleskelualueet oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan allekirjoitetut rasite-/yhteisjärjestelysopimukset tarvittavista oikeuksista ja niistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista / yhteisjärjestelyä toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen 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 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.