

## § 151

**Uudisrakennuslupa 2022-665 Metsäpirtintie 23**

Päätöspäivämäärä

15.9.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

21.9.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-16-44-2 POHJOIS-TAPIOLA Pinta-ala 5987.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Metsäpirtintie 23 02130 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 0.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Metsäpirtintie 21 PL66 00131 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Kolme asuinkerrostaloa (891S, 889P, 8980), kaksi ulkoiluvälinevarastorakennusta (894V, 8991), kolme autosuojarakennusta (9068, 9002, 910C), autosuoja-varastorakennus (892T), muuntamo, maalämpökaivoja, syvässäilyryhmä  Pääsuunnittelija: Herrala Petri arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040098980	2985.0	2646.0	9812.0	4
	2	104009889P	707.0	707.0	2376.0	2
	3	104009891S	721.0	721.0	2451.0	2
	4	104009892T	102.0	43.0	128.0	1
	5	104009894V	50.0	50.0	153.0	1
	6	1040098991	35.0	35.0	97.0	1
	7	1040099068	84.0	0.0	0.0	1
	8	1040099002	84.0	0.0	0.0	1
	9	104009910C	97.0	0.0	0.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö	29.04.2022	Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 8 kpl	27.05.2022	.			

Kaupunkikuvatoimikunta	12.10.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	22.02.2021	Puoltava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	13.06.2022	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	22.08.2022	Puoltava

#### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl  
 Kaupparekisteriote  
 Valtakirja 2 kpl  
 Yhteisjärjestelysopimus  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoslausunto 2 kpl  
 Johtoselvitys  
 Maalämpökaivon etäisyydet  
 Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot  
 Selvitys kosteudenhallinnasta  
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake  
 Palotekninen suunnitelma  
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja 2 kpl  
 Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (85-89)  
 Meluselvitys  
 Ääneneristävyys selvitys  
 Lausunto tilojen välisestä ääneneristyksestä  
 Ilmanlaatuselvitys  
 Väritetyt julkisivupiirustukset  
 Havainnekuvia  
 VSS-piirustus  
 Pihasuunnitelma 2 kpl  
 Hulevesisuunnitelma  
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma  
 Happamien sulfaattimaiden hallintasuunnitelma  
 Selvitys autopaikoista  
 Selvitys poikkeamisista  
 Hankeselostus  
 Luontolausunto

#### Lisäselvitykset ja poikkeukset

**LUPAHAKEMUS**  
 Haetaan lupaa kolmen puurakenteisen asuinkerrostalon, kahden ulkoiluvälinevaraston, kolmen autosuojan, yhden autosuoja-varastorakennuksen sekä muuntamon rakentamiseen. Haetaan lupaa yhdeksän maalämpökaivon poraamiseen sekä syvässäiliöryhmän sijoittamiseen.

#### ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jolle on

asemakaavassa osoitettu yhteensä kymmenen asuinkerrostalon rakennusala kolmeen riviin siten, että rakennusten enimmäiskerros-luku nousee idän suuntaan tasaisesti kahdesta neljään kerrokseen. Kortteli rajoittuu idän puolella Kehä 1:een ja sijoittuu sen melualueelle. Korttelin autopaikat on keskitetty omalle rakennusalueelle melun puoleiselle korttelin itäosalle, ja melua lähinnä oleville asuinrakennusten julkisivuille on annettu määräys ääneneristävydestä. Autopaikoille on lisäksi osoitettu yksi pienempi rakennusala korttelin luoteiskulmalle.

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta ja erityistä huomiota tulee kiinnittää puuarkkitehtuuriin. Katon tulee olla monimuotoinen harjakatto, jonka harjasuunnat poikkeavat julkisivujen suunnista. Piharakennuksissa ja -katoksissa tulee olla viherkatto. Piha-alueet tulee toteuttaa yhtenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Alueella tulee suosia luonnonmukaisia hulevesien käsittelymenetelmiä. Piha-alueille saa rakentaa huleveden viivytys- ja puhdistusrakenteita.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävät liikenteen melualueella, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävät valoist ja viihtyisät osat kussakin kerroksessa, jätehuolto-, kiinteistönhoito- ja pysäköintitilat sekä alueelliset muuntamotilat. Katoksia ja piharakennuksia saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 250 m<sup>2</sup>:n verran. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Hanke kohdistuu korttelin kolmesta tontista pohjoisimpaan tonttiin, jonne on asemakaavassa osoitettu yhteensä kolme rakennusala enintään kaksi-, kolme- ja nelikerroksiselle asuinkerrostalolle sekä kaksi rakennusala auton säilytyspaikalle.

Suunnitellut asuinrakennukset ovat puurakenteisia. Pääasiallisena julkisivumateriaalina on harmaan ja ruskean sävyihin maalattu vaurallinen vaakalaudoitus. Julkisivulinjoista poikkeaviin suuntiin taittuvan harjakaton katteena on tummanharmaa bitumihuopa. Piharakennusten julkisivut ovat pääosin köynnöskasveille soveltuvaa metalliverkkoa sekä tummanharmaata vaakalaudoitusta asuinrakennusten tapaan, katteena viherkatto. Keskimäinen asuinrakennus on suunniteltu yhtä kerrosta sallittua matalammaksi. Talossa AB on Kehä 1:n melulta suojaava umpinainen luhtikäytävä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 70 kpl, keskipinta-alaltaan noin 34 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on joko lasittamaton parveke, kapea lasittamaton pistäytymisparveke tai ranskalainen parveke. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen. Varasto- ja tekniset tilat sijoittuvat talon AB maanalaiseen kellarin sekä kunkin talon kerrokseen, saunaosastot kerhotiloineen talon C ensimmäiseen kerrokseen. Jätteet kerätään syvässä ilioihin tontin sisäänajon lähellä. Pihalle on suunniteltu hulevesialtaita.

Asuinrakennusten paloluokka on P2. Talo AB on varustettu automaattisella sammutusjärjestelmällä. Varatiejärjestelynä talossa AB on pelastautuminen parvekkeiden kautta nostokoriautoon ja taloissa C ja D omatoiminen pelastautuminen varatietikkaiden kautta maanpinnalle.

Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa käytetään 2863 kem2 ja jäljelle jää 287 kem2. Kokonaiskerrosalasta 4201 kem2 on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 166 kem2 sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 1172 kem2.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talon D rakennusoikeudellinen kerrosala ylittää sille rakennusalassa sallitun enimmäiskerrosalan 167 kem2:n verran. Vastaavasti kahdella muulla rakennusalalla kerrosala alitetaan siten, ettei tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus ylitä. Hakija perustelee ratkaisua sekä tilaelementtien valmistukseen liittyvillä syillä että asemakaavan korttelisuunnitelman mukaisten kaupunkikuvallisten ratkaisujen kehittämisellä.

Talon AB kerrosten 2-4 irtaimistovarastojen kantavat rakenteet on suunniteltu asetuksen vaatimusta alempaan paloluokkaan R60. Hakija ei katso paloturvallisuuden oleellisesti heikentyvän, koska varastotilat ovat pieniä ja ne on varustettu automaattisella sammutusjärjestelmällä sekä savunpoistoikkunoilla. Pelastuslaitos on puoltanut poikkeamista.

Asuinrakennukset ylittävät rakennusalansa rajoja useassa kohdassa teknisen suunnittelun tarkentumisesta johtuen.

Talon AB ulottuu nelikerroksisena noin 8,7 metrin verran kolmikerroksisen rakennusalan puolelle.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikat on rakennettava niille varatuille rakennusaloille lukumäärältään vähintään 1 ap/ 85 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa vähintään 35 ap. LE-autopaikkojen sijoitteluun ei ole rajoitusta. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 62 ap, joista 59 ap sijoittuu autopaikkojen rakennusosalalle ja 3 kpl LE-autopaikkoina sisäänkäyntien läheisyyteen. Autopaikoista 35 ap on varattu kiinteistön omaan käyttöön ja loput 27 ap viereisen kiinteistön 49-16-44-3 käyttöön.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa vähintään 140 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 140 pp lukittuihin ulkoiluvälinevarastoihin.

#### VÄESTÖNSUOJA

Talon AB kellariin sijoittuva, yhteensä 122 henkilölle mitoitettu väestönsuoja on yhteinen viereisen kiinteistön 49-16-44-3 kanssa.

Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Talo AB on kokonaan esteetön. Talot C ja D ovat esteettömiä lukuunottamatta pääsyä porrashuoneen ylemmälle tasolle hissittömyydestä johtuen. Asuntokohtaisina ulkotiloina ovat esteelliset parvekkeet ja esteelliset kapeat pistäytymisparvekkeet. Hankkeelle on varattu kolme LE-autopaikkaa piha-alueelta läheltä sisäänkäyntejä.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevettä viivytetään hulevesialtaiden ja viivytysputkien avulla ennen sen johtamista hulevesiverkkoon.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Kuivaustilojen pinta-ala sekä talosaunojen lukumäärä alittavat PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Puurunkomoduliin sovitettujen kuivaustilojen valoisuuteen ja viihtyisyyteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Kahden, tiloiltaan väljän saunaosaston henkilömäärä vastaa ohjeen mukaisten saunojen henkilömäärää.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 25.10.2021 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kaikkien kiinteistöjen 49-16-44-2, 49-16-44-3 ja 49-16-44-4 kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. kulkuoikeuksista, autopaikoista, yhteispihasta, väestönsuojasta, jätehuollosta, hulevedestä, palomuurin rakentamatta jättämisestä, pelastusreiteistä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan 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 toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava Espoon ympäristökeskuksen julkaiseman ohjeen mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Työmaaveden laatua on säännöllisesti tarkkailtava. Hulevesiviemäriin ei saa päästää käsittelemättömiä työmaavesiä.

Noudatettava hakemuksen liitteenä olevaa happamien sulfaattimaiden hallintasuunnitelmaa. Mikäli rakentamisen aikana epäillään happamien sulfaattimaiden esiintymistä, tulee työmaavesistä mitata pH:ta ja alkaliniteettia rakentamisen ajan. Hapanta vettä ei saa johtaa hulevesiviemäriin.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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 asetut vaatimukset.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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. 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 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jani Vaaranen  
Lupa-arkkitehti  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.