

§ 30

Uudisrakennuslupa 2024-1209, Leirimetsäntie 8

Päätöspäivämäärä	27.2.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.3.2025

Rakennuspaikka

49-51-290-6	Leirimetsäntie 8
LEPPÄVAARA	02600 ESPOO
Pinta-ala 6115.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1, 1150/III(kap)+1350/IV(kap)+1350/IV(kap)+100t/I(kap), al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	4010.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²

Hakija

Helsingin kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala / Tontit
PL 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Toimenpide

Kolme asuinkerrostaloa (1,2,3), maanalainen pysäköintilaitos (5) ja pihavarasto (4).

Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041891488	1887.0	1520.0	5700.0	4
2	1041891499	1739.0	1532.0	5700.0	4
3	104189150A	1503.0	1292.0	4900.0	4
4		100.0	100.0	370.0	1
5		1572.0	1572.0	5650.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 7kpl	11.12.2024	Ei arvoa
Ympäristöns. palvelualue lausunto	27.11.2024	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskuksen	03.12.2024	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö	25.11.2024	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta (ennakkolausunto)	19.06.2023	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta (ennakkolausunto)	23.09.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 28kpl
Valtakirja, 2kpl
Hankekuvaus
Liitoskohtalausunto
Katukorkeusilmoitus
Kadun tasaussuunnitelma
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet + riskiarviot
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys ja -todistus, 3kpl
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Tärinä ja runkomelutarkastelu
Liikennemeluselvitys
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Kerrosalalaskelma
Esteetön kerrostalo -lomake
Rakennusjätteselvitys
Palotekninen suunnitelma ja piirustukset
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Pihasuunnitelma
Ulkovärisuunnitelma
Väestönsuoja piirustus
Väritetty julkisivu, 3kpl
Korttelijulkisivu, 2kpl
Näkymät
Parvekekaidedetalji
LVI-asemapiirustus
Pohjatutkimuskuvat
Perustamistapalausunto
Hulevesisuunnitelma
Ympäristöselvitys
Paloturvallisuussuunnittelun ja toteutuksen perusteet

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Liito-oravaselvitys

Haetaan lupaa kolmen asuinkerrostalon, niitä palvelevan maanalaisen pysäköintihallin sekä erillisen pihavaraston rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu kolme rakennusala kolmesta neljään kerrokseen porrastuville asuinrakennuksille ja kahdelle yksikerroksiselle piharakennukselle. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonne saa sijoittaa mm. varasto ja huoltotiloja rakennusoikeuden estämättä. Kansipihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +31.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennuksia. Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia ja rakennusten tulee sopeutua viereiseen Säterinmetsän asuinalueen yleisilmeeseen. Leirimetsäntielle suuntautuvien rakennusten tulee olla värikkäitä. Sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä tulee korostaa eikä alimpien kerrosten julkisivuissa sallita pitkiä ikkunattomia pintoja ellei niitä toteuteta viherrakentein tai taiteen keinoin.

Tontille sijoittuu s-2 merkinnällä osoitetut alueen osat, jolla sijaitseva kaupunkikuvan kannalta merkittävä puuryhmä on säilytettävä. Tontti rajautuu pohjoispuolelta myös Säterinkallion puistoalueeseen, jolla on s-1 merkinnällä osoitettu alue, jolle sijoittuu luonnonsuojelulain 49§ perusteella rauhoitettuja liito-oravan levähdyspaikkoja. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä ja aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. piha-alueiden toteutukseen ja istutuksiin, aitaamiseen, meluun sekä tulvien- ja hulevesien hallintaan sekä rakentamisen aikaisten vesien käsittelyyn liittyen.

Asemakaava-alueelle on tehty Säterinkallionkulma kortteli- ja lähiympäristösuunitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksia on kolme. Asuinrakennukset ovat nelikerroksisia ja niiden yhteydessä on pihakannen alainen yksikerroksinen pysäköintihalli. Uusia asuntoja on yhteensä 57 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 57 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

Asuinrakennukset ovat harjakattoisia ja niiden julkisivut ovat rapattuja vaihtelevin lämpimin sävyin. Asuntojen parvekkeet ovat lasitettuja. Kaikista asunnoista on varatie parvekkeen kautta mistä pelastautuminen tapahtuu omaehtoisesti pelastusluukkujen kautta.

Pihakannen päälle sijoittuu yksikerroksinen varastorakennus.

Piharakennuksen julkisivut ovat puuta ja rakennuksessa on viherkatto. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväkeräyssäiliöihin, jotka sijoittuvat sisäänajon yhteyteen. Ajoyhteys tontille on vielä rakenteilla olevalta Leirimetsäntieltä.

RAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennusoikeutta on rakennusaloille osoitettu yhteensä 3850 kem² (1350 kem² + 1350 kem² + 1150 kem²) ja talousrakennusoikeutta yhteensä 160 kem² (100 kem² + 60 kem²). Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat sekä pysäköintitilat.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 6803 ja kerrosala yhteensä 6018 kem².

Asuinrakennusten kerrosalaa on 4344 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 3850 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 284 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 210 kem².

Maanalaisen pysäköintihallin kerrosala on 1572 kem² ja talousrakennuksen 100 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa haetaan vähäistä poikkeamista asemakaavassa osoitetuista rakennusalan rajoista sekä asuinrakennusoikeuksien tasaamiseksi rakennusmassojen välillä seuraavasti

- Talo A luoteiskulma ylittää tontin sisäisen rakennusalan rajan pihakannen suuntaan n. 1.6 m ja asuinrakennusten parvekkeet ylittävät rakennusalan rajoja tontin sisällä korkeintaan 0.6 m.

Rakennusalojen rajojen ylittämiset johtuvat asuntojen runkosyvyyksien yhtenäistämisestä ja maanalaisen pysäköintihallin mitoituksista. A-talon päädyn suora muotoilu mahdollistaa hyvän asutusuunnittelun ja kaupunkikuvallisesti tasapainoisen massoittelem.

- Talo A ylittää 11 krs-m²:llä kaavassa sallitun rakennusoikeuden, Talo B alittaa 42 krs-m²:llä kaavassa sallitun rakennusoikeuden ja Talo C ylittää 31 krs-m²:lla kaavassa sallitun rakennusoikeuden.

Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on asemakaavan mukainen. Ratkaisu mahdollistaa laadukkaan asutusuunnittelun ja yhteistilojen hyvän sijoittelun kootusti B-taloon.

Esitettyjä poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/95 kem² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 41 ap. Pihalle saa sijoittaa autopaikkoja ainoastaan liikkumisesteisiä varten.

Autopaikkoja on yhteensä 41 kpl ja niistä 2 kpl mitoitetaan liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat sijoittuvat pihakannen alle pysäköintilaitokseen ja kaikkien autopaikkojen osalta tehdään varaukset sähköautojen latauspisteiden asentamiseen myöhemmin.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 129 kpl. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 167 kpl, joista 129 kpl sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoon pihakannelle ja 38 kpl pihalle sisäänkäyntien

läheisyyteen.

Väestönsuoja sijaitsee A-talon kellarikerroksessa ja toimii rauhan aikana irtaimistovarastona. Suojapaikkoja on 103 henkilölle.

ESTEETTÖMYYS JA MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Rakennusten sisäänkäynneille on esteetön käynti pihakannelta. Porrashuoneet ovat esteettömät ja niiden mitoituksessa on huomioitu parikuljetustarve. Kulku autohalliin on esteetön ja siellä on kaksi LE-autopaikkaa. Yhteistilat ja asunnot ovat esteettömät. Asuntoparvekkeet ovat varusteltavissa esteettömäksi terassilaudoituksella.

Tontille on laadittu hulevesisuunnitelma, jonka mukaan laskennallinen viivytystarve on 28,4 m³. Hulevesiä viivytetään pihan viheralueilla sekä viivytysputkistoissa ennen hulevesien johtamista hulevesiverkkoon.

Asuntojen julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuva melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle. Pelastuslaitos on edellyttänyt varmistamaan, että kuivanousun paikat B- ja C-taloissa ovat aidosti toimivat (=vettä ylettyy syöttämään autosta ja talvikunnossapito on varmuudella toimiva). Pääsuunnittelija on ilmoittanut, että pelastusauton reitti on talvikunnossapidettävä, ja se tullaan dokumentoimaan kohteen huoltokirjaan ja kunnossapidon suunnitelmiin. Pihasuunnitelmissa on varattu lumitilat, jotka eivät ole auton reitillä. Palokonsultti on suunnitellut kuivanousun syöttöpaikat ja varmistunut siitä että ne ovat riittävän lähellä ajoreittiä.

Luvan liitteeksi on toimitettu alustava kosteudenhallintaselvitys sekä nimetty suunnitteluvaiheen kosteudenhallintakoordinaattori. Työmaa-ajan kosteudenhallintakoordinaattori nimetään erikseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta suositellen vielä tutkimaan parvekkeiden teknisten ratkaisujen (sivuseinät ja pilarit) sovittamista paremmin arkkitehtoniseen kokonaisuuteen.

Parvekedetaljiikkaa on suunniteltu tarkemmin kaupunkikuvakäsittelyn jälkeen. Sivuseinät jatkuvat yhtenäisenä parvekelaatan ohi ja pilareiden värit toistavat julkisivun väritystä.

Työmaalla on pidetty erillinen puustokatselmus ennen luvan myöntämistä.

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

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaan kadunrakentamisen aikataulun välitavoitteena on esitetty kiinteistölle AK 51370 valmis kulkuyhteys Linnoitustien ja Leirimetsäntien kautta 20.12.2024 mennessä ja ko. yhteys toimii myös korttelin 51290 ajoyhteytenä. On huomioitava kuitenkin, että alueen kadunrakentamisen urakkasopimuksen mukainen valmistuspäivä on 15.9.2025, jolloin katualueella tehdään

kadunrakentamistöitä ja talonrakennustyömaan on sovitettava ajotarpeensa kadunrakennuksen kanssa.
Lausunnossa on lisäksi annettu tarkempia ehtoja ja rajoitteita mm. työmaatukialueiden vuokraamiseen sekä puistoalueen ja s-2 alueiden puiden kaatamiseen ja suojaamiseen liittyen sekä tarvittavien lupien hakemiseen liittyen. Kaikki kiinteistörakenteet tulee myös suunnitella ja mahtua tontille eikä maanpinnanmuokkausta tontin ulkopuolelta sallita.

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnossa todetaan että aivan rakennettavaksi haettavan alueen pohjoispuolelta on liito-oravahavaintoja vuodelta 2017. Kyseisen vuoden jälkeen alueelta ei ole löytynyt jälkiä liito-oravan esiintymisestä eikä viimeisimmässä, vuonna 2024 tehdyssä inventoinnissa myöskään löytynyt merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Täten rakennusluvan myöntämisellä ei katsota olevan haitallista vaikutusta liito-oravaan. Tontilla olevia puita ei kuitenkaan saa kaataa eläinten pesimärauhan 15.4.-31.7. aikana. Keinonurmen käyttöä ei myöskään suositella sen haitallisten ympäristövaikutusten vuoksi.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä 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 otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevia toimenpiteitä tulee rakennusvalvontakeskukselle esittää kosteudenhallintasuunnitelma ja työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

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

Talonrakennustyömaan on sovitettava ajotarpeensa kadunrakennuksen kanssa ja niistä on sovittava kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Tontilla olevia puita ei saa kaataa eläinten pesimärauhan 15.4.-31.7. aikana.

Ennen rakennustöiden aloittamista on liito-orava-alueeseen rajautuva puusto tontin rajaa vasten sekä tontilla säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta aidattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava
Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.