

§ 43

Uudisrakennuslupa 2023-583, Palokärjenkuja 1

Päätöspäivämäärä	20.3.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	26.3.2025

Rakennuspaikka

49-51-247-18	Palokärjenkuja 1
LEPPÄVAARA	02660 ESPOO
Pinta-ala 1377.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1, 1130, III, al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	1130.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²

Hakija

Asunto Oy Espoon Okra c/o T2H Rakennus Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA

Kiinteistö Oy Espoon Palokärjenkuja 1 c/o Skanska Oy
PL 114
00101 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo sekä pihakannen alainen pysäköintilaitos

Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX Arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104080448T	1709.0	1709.0	7158.0	4
2	104080651B	573.0	573.0	1805.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 2kpl	31.05.2023	.
Kaupunkimittausyksikkö	15.05.2023	Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta 03.04.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl
Asemapiirustus DWG
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Esteettömyys selvitys
Hankekuvaus, 2kpl
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2kpl
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Ennakkoneuvotteluasiasta
Luonnosvihko
Värilliset julkisivut, ALUE A
Palotekninen selvitys
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palovihko
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pinnantasaussuunnitelma
Pihasuunnitelma
Poikkeamispäätös
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rasitesopimus, 2kpl
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Yhtiökokouksen päätös rakennusluvan hakemisesta
Kiinteistökaupan esisopimus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus
Ilmoitus väestönsuojasta
Autohallin yleispiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

Samanaikaisesti haetaan myös rakennuslupaa (23-585 ja 23-586) korttelin 51247 tonteille 19 ja 20 sijoittuvien kahden muun kerrostalon sekä rakennuksia yhdistävän pihakannen ja pysäköintilaitoksen rakentamiselle sekä erillistä lupaa asumista palvelevan yhteiskäyttöisen AH -korttelialueen puolelle sijoittuville toiminnoille. Tontilla sijainneen teollisuusrakennuksen purkamiselle on myönnetty lupa 2016-1662.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK-1 asuinkerrostalojen

korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusala kolmikerroksiselle asuinrakennukselle. Tontille on lisäksi osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennuksen/pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jolle saa rakennusoikeuden lisäksi sijoittaa myös huolto, varasto ja teknisiä tiloja ja tilat saa rakentaa yhtenäisinä laitoksina kiinteistön rajoista riippumatta ja tontin itäreunaan sijoittuu polkupyörien säilytyspaikalle varattu rakennusala.

Rakennusten itä- ja pohjoisjulkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä ja rakennuksissa tulee olla etelää kohden nouseva vinokatto kaltevuudella 1:6. Pihan ilmeen tulee olla vehreä ja piha-alue toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Asemakaavassa on lisäksi tarkempia määräyksiä mm. sisäänkäyntien sijoittamiseen, piha-alueiden toteutukseen ja istutuksiin, aitaamiseen, pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteiden sijoittamiseen sekä hulevesien hallintaan liittyen.

Tonttien 51247-18, 19 ja 20 itäreunaan sekä pihakannen poikki on osoitettu korttelin 51247 asumista palvelevalta yhteiskäyttöiseltä AH-korttelialueelta Tikanpuistoon jatkuva, korttelin sisäiselle jalankululle varattu jk-alue, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Koko kortteliin kohdistuu myös saa-merkintä, jonka mukaan maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostaa ennen alueella tehtäviä maaperän rakennus- tai muita kaivutoimenpiteitä.

Kortteliin on asemakaavan yhteydessä laadittu Palokärki Ark07 viitesuunnitelma.

Espoon kaupunkisuunnittelujohtaja on lisäksi myöntänyt hankkeelle (Rakennus A1) ehdollisen poikkeamispäätöksen 2023-117, jonka mukaan mukaan

- Asuinrakennuksen länsipuolinen massa ylittää rakennusalueen rajat pohjoisessa enimmillään 1,85 metrillä ja eteläsivulla 1,4 metrillä. Itäisivun parvekevyöhyke ylittää rakennusalueen rajan noin 2,1 metrillä.
- Sisäänkäyntien sijainnit poikkeavat kaavan sijainneista.
- Pyöräkatoksen tilalla on suunnitelmassa jalankulkuyhteys ja jätetila eikä pyöräkatosta rakenneta.
- Rakennuksen kerrosluku on osin asemakaavan salliman III sijaan IV, kun al/ma- alueella sijaitseva kerros, jonka saa rakentaa kerrosluvun estämättä, on osittain maanpäällinen ja asemakaavasta poiketen kerrokseen on sijoitettu yhteistiloja (kerhotila, pesula, kuivaushuone)
- Asemakaavan mukainen kattokaltevuus toteutetaan vain rakennuksen läntisen rakennusmassan osalta ja kallistus päättyy asemakaavasta poiketen lyhyeen vastakallistukseen.
- Tontin rakennusoikeus ylittyy 15 m².

Lisäksi rakennuksen korkeus poikkeaa korttelissa 51247 asemakaavan muutoksen pohjana olleesta ArkT Oy:n viitesuunnitelmasta.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla, että asemakaavan mukainen jalankulkuyhteys toteutuu, rakennusten sisäänkäynnit täyttävät esteettömyyden perustason vaatimukset ja rakennushankkeessa mahdollisesti olevat Topten-mitoitusohjeesta poikkeavat ratkaisut käsitellään rakennusluvan yhteydessä. Lisäksi hakija vastaa rakennuksen pohjoispuolella kulkevien kaapeleiden, putkien tai johtojen mahdollisista siirtokustannuksista, mikäli niitä alueella joudutaan siirtämään. Siirroista tulee sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

RAKENNUSHANKE

Kyseessä on purettavan pienteollisuusalueen tilalle kaavoitetun asuntoalueen aloituskortteli alueen puistoon rajoittuvalla länsilaidalla. Hanke toteutetaan myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Lupa käsittää tontille 51247-18 sijoittuvan nelikerroksisen asuinrakennuksen ja sen yhteydessä olevan pihakannen ja sen alaisen autosuojan osan rakentamisen. Uusia asuntoja on yhteensä 24 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 39,8 m².

Korttelin rakennusmassat porrastuvat nousten maanpinnan mukaisesti pohjoisesta etelään. Rakennusmassat on halkaistu pituussuuntaisesti kahtia erilaisilla kattomuodoilla ja julkisivuväriyksillä muotoiltuihin osiin. Parveke- ja ikkuna-aukkoja elävöittävät koristeelliset kehykset ja rakennusten sisäänkäyntejä on korostettu eri värisillä umbrapatinoiduilla betonikatoksilla. Asuntojen parvekkeet ovat lasitettuja. Asuntojen varatie järjestetään parvekeluukkujen kautta. Rakennuksen kahteen ylimpään kerrokseen sijoittuu parviasuntoja.

Asuntopihat vaihettuvat yhteispihan kautta viereiseen puistoon ja pihakannelle sijoittuu yksikerroksinen katosrakennelma, jonka julkisivut ovat puuta.

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys kulkee tontin itäreunassa sekä tonttien 18 ja 19 pihakannen kautta AH-alueelta Tikanpuistoon. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväkeräyssäiliöihin, jotka sijoittuvat pääosin kiinteistön 1:454 puolelle AH-alueelle.

Ajoyhteys autohalliin on Lintukorpi katualueelta tontilta 18. Autohalli varustetaan automaattisella paloilmotimella, joka sijaitsee tontilla 18.

Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteistilat noudattavat pääosin Topten ohjeen ARK 02B mitoitusta. Pesula ja kuivaustilojen sekä sauna- ja kerhotilojen osalta poiketaan vähäisesti mitoituksesta. Perusteluina on esitetty, että jokaiseen rakennukseen toteutetaan yksi pesulan yhteydessä sijaitseva kuivaushuone, kaikissa asunnoissa on tilavaraus ja liitännät pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle, tontilla 18 sijaitsevat sauna- ja kerhotilat ovat yhteiskäyttöiset ja että kerho- ja saunatilojen käyttö on suunniteltu monipuoliseksi ja tila mitoitettu väljäksi.

Rakennus ei sijaitse melualueella.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta on yhteensä 1130 kem². Asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pihakannen alle sijoittuvan autosuojan sekä mm. teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja, asumista palvelevia yhteistiloja sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän tilan asemakaavassa tarkemmin määrätyin edellytyksin.

Hankkeen kokonaisala ja kerrosala on yhteensä 2282 kem². Asuinrakennuksen kerrosala on 1709 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 1145 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 327 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 237 kem². Pysäköintihallin tontille 18 sijoittuva ala on 573 kem² ja kokonaisala tonttien 18, 19 ja 20 osalla yhteensä 1708 kem². Varsinainen asuinrakennusoikeus ylittyy 15 kem² poikkeamispäätöksen mukaisesti.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 14 ap. Autopaikkoja on yhteensä 14 ap ja niistä 12 ap on osoitettu pysäköintihalliin ja 2 ap kiinteistölle 1:454 AH-alueelle. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton hidaslatauksella tai latauspistevarauksella.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp/30 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 48 kpl. Kaikkien vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 48 kpl, joista 25 kpl sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja 23 kpl pysäköintihalliin. Pysäköintihallin polkupyöräpaikat ovat tonttien 18, 19 ja 20 yhteiskäytössä. Lisäksi pihalla on pp-paikkoja lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Tonttien 18, 19 ja 20 väestönsuoja rakennetaan yhteisenä ja sijaitsee nyt rakennettavan asuinkerrostalon 1. kerroksessa. Suojapaikkoja on yhteensä 154 henkilölle, josta tontin 18 osuus on 31 paikkaa. Suoja toimii rauhan aikana irtaimistovarastona.

Pelastusviranomaisen on puoltanut yhteisen väestönsuojan rakentamista tontille 18 rakennettavaan rakennukseen esittäen lupaehdoksi, että väestönsuojan sijainnista tontilla 18 on perustettava tarpeelliset rasitteet.

ESTEETTÖMYYS JA MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikki asuin- ja yhteistilat sekä yhteistilojen yhteydessä oleva terassi ovat esteettömiä, asuntoparvekkeet on mahdollista saada esteettömiksi trallilaudoituksella. Rakennuksen sisäänkäynnille on esteetön kulku. Porrashuoneet ovat esteettömät ja niiden mitoituksessa on huomioitu parikukuljetustarve. Kulku autohalliin porrashuoneesta on esteetön ja siellä on yksi LE-autopaikkaa.

Kortteliin on laadittu tonttien 18, 19 ja 20 yhteinen piha- ja pintavesisuunnitelma sekä hulevesisuunnitelma. Hulevesien laskennallinen viivytystarve tonteilla 18, 19 ja 20 on yhteensä 25 m3. Hulevesiä viivytetään pihan viheralueilla sekä viivytyspotkistoissa ennen hulevesien johtamista hulevesiverkkoon.

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle.

Alueen pilaantuneen maaperän kunnostuksesta on tehty ilmoitus Uudenmaan Ely-keskukselle. Uudenmaan Ely-keskuksen päätöksen UUDELY/5984/2023 mukaan Maaperän puhdistus tulee suorittaa päätöksen mukaisesti ennen muiden rakennustöiden aloittamista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta suositellen sisäänkäyntikatosten ilmeen keventämistä sekä tutkimaan ullakolle sijoittuvan saunaosastojen julkisivuaukotusta. Suunnitelmia on kehitetty em. lausunto huomoiden. Saunatila on poistettu ullakolta ja sijoitettu tontin 18 maantasokerrokseen.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu rasitesopimus, jossa on sovittu tonttien 51-247-18, 19 ja 20 oikeudesta sijoittaa johtoja ja niihin liittyviä rakennelmia, kulkureittejä, nostopaikkoja, pysäköintipaikkoja sekä jätealueita kiinteistöjen 51-9901-0, 452-1-454, 452-1-455 ja 452-1-456 alueille. Luvan liitteeksi on toimitettu myös yhteisjärjestelysopimus, jossa tonttien 51-247-18, 19 ja 20 kesken on sovittu tarkemmin mm. yhteiskäyttöisistä piha-alueista ja kulkuyhteyksistä, pinta- ja hulevesistä, yhteiskäyttöiloista (väestönsuoja, sauna ja kerhotilat, irtaimistovarastot), polkupyöräpaikkojen ja autopaikkojen sijoittumisesta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä yleisestä jalankulkuyhteydestä

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

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:

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.

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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti ja niiden mahdollisista siirroista on sovittava kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta sekä UUDELY/5984/2023 pilaantuneiden maiden puhdistusta koskevaa päätöstä.

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

Maaperän puhdistus tulee suorittaa UUDELY/5984/2023 päätöksen mukaisesti ennen tontin muiden rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys tulee toteuttaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta

tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

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

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.

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.

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.