

§ 44

Uudisrakennuslupa 2023-585, Palokärjenkuja 3

Päätöspäivämäärä 20.3.2025
Päätös annetaan julkisanon jälkeen 26.3.2025

Rakennuspaikka

49-51-247-19 Palokärjenkuja 3
LEPPÄVAARA 02660 ESPOO
Pinta-ala 1490.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AK-1, 1910, V, al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen 1910.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 0.0 k-m²
kerrosala

Hakija

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

Woikoski Oy
PL 1
52020 WOIKOSKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo sekä pihakannen alainen pysäköintilaitos

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104080472K	2667.0	2172.0	9848.0	5
2	1040806411	700.0	700.0	2212.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus
Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen, 31.05.2023 .
4kpl
Kaupunkimittausyksikkö 15.05.2023 Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta 03.04.2023 Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17kpl
Asemapiirustus DWG
Energiaselvitys
Energiatodistuksen liite
Esteettömyysselvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2kpl
Hankekuvaus, 2kpl
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Värilliset julkisivut, ALUE A
Luonnosvihko, ALUE A
Ennakkoneuvotteluasialista
Palovihko
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palotekninen selvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Poikkeamispäätös
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rasitesopimus, 2kpl
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Yhtiökokouksen päätös rakennusluvan hakemisesta
Kiinteistökaupan esisopimus
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Liitoskohtalausunto
UUDELY päätös pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.
Autohallin yleispiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

Samanaikaisesti haetaan myös rakennuslupaa (23-583 ja 23-586) korttelin 51247 tonteille 18 ja 20 sijoittuvien kahden muun kerrostalon sekä rakennuksia yhdistävän pihakannen ja pysäköintilaitoksen rakentamiselle sekä erillistä lupaa asumista palvelevan yhteiskäyttöisen AH -korttelialueen puolelle sijoittuville toiminnoille.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusala viisikerroksiselle 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 vihreä 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 A2) poikkeamispäätöksen 2023-117, jonka mukaan -Rakennuksen länsipuolinen massa ylittää osin rakennusalueen rajat, pohjoisessa 2,10 metrillä ja eteläsivulla 1,95 metrillä. Itäisivun parvekevyöhyke ylittää rakennusalueen rajan noin 2,1 metrillä.

-Sisäänkäyntien sijainnit poikkeavat kaavan sijainneista.

-Pyöräkatoksen tilalla on suunnitelmassa jalankulkuyhteys eikä pyöräkatosta rakenneta.

-Asemakaavan mukainen kattokaltevuus toteutetaan vain rakennuksen läntisen rakennusmassan osalta ja kallistus päättyy asemakaavasta poiketen lyhyeen vasta kallistukseen.

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.

RAKENNUSHANKE

Kyseessä on purettavan pienteollisuusalueen tilalle kaavoitetun asuntoalueen aloituskortteli alueen puistoon rajoittuvalla länsilaidalla.

Hanke toteutetaan myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti.

Lupa käsittää tontille 51247-19 sijoittuvan viisikerroksisen asuinrakennuksen ja sen yhteydessä olevan pihakannen ja sen alaisen autosuojan osan rakentamisen.

Uusia asuntoja on yhteensä 40 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 40,6 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 ylimpään kerrokseen sijoittuu parviasuntoja.

Asuntopihat vaihettuvat yhteispihan kautta viereiseen puistoon. Asemakaavan edellyttämä jalankulkyhteys 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 mitoituksen osalta poiketaan vähäisesti mitoituksesta perusteena. Jokaiseen rakennukseen toteutetaan yksi pesulan yhteydessä sijaitseva kuivaushuone ja kaikissa asunnoissa on tilavaraus ja liitännät pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Sauna- ja kerhotilat ovat yhteiskäyttöiset ja sijaitsevat tontilla 18. Kerho- ja saunatilojen käyttö on suunniteltu monipuoliseksi ja tila mitoitettu väljäksi.

Rakennus ei sijaitse melualueella.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaista asuinrakennusoikeutta on yhteensä 1910 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 määrätyn edellytyksin.

Hankkeen kokonaisala on 3367 m² ja kerrosala yhteensä 2872 kem². Asuinrakennuksen kerrosala on 2172 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 1902 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 145 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 125 kem². Pysäköintihallin tontille 19 sijoittuva ala on 700 kem² ja kokonaisala tonttien 18, 19 ja 20 osalla yhteensä 1708 m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 22 ap. Autopaikkoja on yhteensä 22 kpl ja niistä 19 ap on osoitettu pysäköintihalliin ja 3 ap kiinteistölle 1:454 korttelin 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 80 kpl. Kaikkien vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on yhteensä 80 kpl, joista 74 kpl sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja 6 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 tontilla 18 asuinkerrostalon 1. kerroksessa. Suojapaikkoja on yhteensä 154 henkilölle, josta tontin 19 osuus on 51 paikkaa. Suoja toimii rauhan aikana irtaimistovarastona.

Rakentamisen vaiheistus on suunniteltu siten, että tontti 18 rakennetaan ensin, jolloin suojapaikat ovat käytettävissä tontin 19 rakentuessa. 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 paarikuljetustarve. Kulku autohalliin porrashuoneesta on esteetön. Liikunta-esteisille on yksi LE- autopaikka, joka sijoittuu tontin 20 puolelle.

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 tontilla 51247-19 ei todettu puhdistamista edellyttäviä pilaantuneita maita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta suositellen sisäänkäyntikatosten ilmeen keventämistä sekä tutkimaan ullakolle sijoittuvan saunaosastojen julkisivuaukutusta. 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 autopaikojen 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 katselmuksat:

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.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

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

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys tulee toteuttaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

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. 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

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.

