

§ 45

Uudisrakennuslupa 49-2023-586 Palokärjenkuja 5

Päätöspäivämäärä 20.3.2025
Päätös annetaan julkisanon jälkeen 26.3.2025

Rakennuspaikka	49-51-247-20 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1463.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Palokärjenkuja 5 02660 ESPOO Asemakaava AK-1, 2700, VII, al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue 2700.0 k-m ² 0.0 k-m ²																		
Hakija	Asunto Oy Espoon Umbra c/o T2H Rakennus Oy Vantaankoskentie 14 01670 VANTAA Asunto Oy Espoon Sienna 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 alla oleva autosuoja. Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti Uusi rakennus																			
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1040806400</td> <td>3483.0</td> <td>2996.0</td> <td>12499.0</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104080652C</td> <td>435.0</td> <td>435.0</td> <td>1374.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1040806400	3483.0	2996.0	12499.0	7	2	104080652C	435.0	435.0	1374.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä															
1	1040806400	3483.0	2996.0	12499.0	7															
2	104080652C	435.0	435.0	1374.0	1															
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen, 31.05.2023																			

5kpl

Kaupunkimittausyksikkö 15.05.2023

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta 03.04.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 20kpl

Asemapiirustus DWG

Energiaselvitys- ja todistus

Esteettömyysselvitys

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2kpl

Hankekuvaus, 2kpl

Katukorkeusilmoitus

Kerrosalalaskelma

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Luonnosvihko, ALUE A

Ennakkoneuvotteluasialista

Värilliset julkisivut, ALUE A

Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Paloturvallisuuden riskiarvio

Palotekninen selvitys

Palovihko

Pihasuunnitelma

Pinnantasaussuunnitelma

Poikkeamispäätös

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Rasitesopimus, 2kpl

Hulevesisuunnitelma

Kosteudenhallintaselvitys

Yhtiökokouksen päätös rakennusluvan hakemisesta

Kiinteistökaupan esisopimus

Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet

Liitoskohtalausunto

Autohallin yleispiirustus

Muut – Hallinnanjakosopimus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalon sekä siihen liittyvän pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

Samanaikaisesti haetaan myös rakennuslupaa (23-583 ja 23-585) korttelin 51247 tonteille 18 ja 19 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 seitsemänkerroksiselle

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 A3) poikkeamispäätöksen 2023-117, jonka mukaan -Rakennuksen länsipuolinen massa ylittää rakennusalueen rajan pohjoisessa 1,9 metrillä. Itäsiivu ylittää rakennusalueen rajan 0,4 metrillä ja parvekevyöhyke noin 2,2 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 vastakallistukseen.

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

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla, että asemakaavan mukainen jalankulkuyhteys toteutuu, rakennus ei saa ylittää asemakaavan mukaista rakennusalaa etelän suuntaan, 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 seitsemänkerroksisen asuinrakennuksen ja sen yhteydessä olevan pihakannen ja sen alaisen autosuojan osan rakentamisen. Uusia asuntoja on yhteensä 56 kpl ja asuinhuoneistojen keskipinta-ala on 41,2 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 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. Perusteluna on esitetty, että jokaiseen rakennukseen toteutetaan yksi pesulan yhteydessä sijaitseva kuivaushuone ja 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 2700 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 3918 m² ja kerrosala yhteensä 3431 kem². Asuinrakennuksen kerrosala on 2996 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa on yhteensä 2695 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 126 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 175 kem². Pysäköintihalliin tontille 18 sijoittuva ala on 435 kem² ja kokonaisala tonttien 18, 19 ja 20 osalla yhteensä 1708 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 32 ap. Autopaikkoja on yhteensä 32 ap ja niistä 29 ap on osoitettu pysäköintihalliin ja 3 ap kiinteistölle 1:455 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 112 kpl. Kaikkien vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on

yhteensä 112 kpl, joista 73 kpl sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin ja 39 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 20 osuus on 72 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 parikuljetustarve. Kulku autohalliin porrashuoneesta on esteetön ja siellä on kaksi LE-autopaikkaa, joista toinen on osoitettu tontin 19 käyttöön.

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 huomioiden. 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, yhteiskäyttötiloista (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.

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.

Asemakaavan edellyttämä jalankulkuyhteys tulee toteuttaa ennen rakennusten käyttöönottoa.

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

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 ja 175

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.

