

§ 203

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1627-Majurinkatu 19

Päätöspäivämäärä 29.10.2020
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.11.2020

Rakennuspaikka	49-51-31-2 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2357.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Majurinkatu 19 02600 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 6400.0 k-m ² 0.0 k-m ²																		
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI																			
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), talousrakennus (2) ja meluaita, sekä rakennustöiden aloittaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta																			
	Pääsuunnittelija: Matomäki Mari 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>103879030E</td> <td>8287.0</td> <td>7582.0</td> <td>26968.0</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>103879031F</td> <td>190.0</td> <td>190.0</td> <td>532.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	103879030E	8287.0	7582.0	26968.0	16	2	103879031F	190.0	190.0	532.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä															
1	103879030E	8287.0	7582.0	26968.0	16															
2	103879031F	190.0	190.0	532.0	1															
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1																			
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 28.09.2020 Naapurien kuuleminen, 4kpl 13.10.2020	Mahdollistava .																		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17kpl Valtakirja Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus sekä karttaliite																			

Energiaselvitys ja -todistus
Kerrosalalaskelmat 2kpl
Liikennemeluselvitys
TEK-lomakkeet 11 kpl
Autopaikat poikkeamispäätös
Tuulisuusselvitys
Autopaikat Perilänkuja 1
Autopaikat aiesopimus
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Esteetön kerrostalo, suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Rakennetyypit
Aluejulkisivu Majurinkatu 1:200
Palotekniset erillissuunnitelmat 2kpl
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kiinteistörekisteriote
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Tontinvarauspäätös
Tontinvarausehdot
Ulkovaipan ääneneristys
Ulkovärisuunnitelma
Liitoskohtalausunto
VSS-ilmoitus
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys
Asemapiirustus - Asemapiirustus 1:200
Julkisivupiirustus - Julkisivu Majurinkatu 1:100
Julkisivupiirustus - Julkisivu itään 1:100
Julkisivupiirustus - Julkisivu etelään 1:100
Julkisivupiirustus - Julkisivu Perkkaantie 1:100
Kerrosalalaskelma - Pinta-alalaskelmataulukko
Kerrosalalaskelma - Kerrosalalaskelman pohjapiirrokset
Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A 1:100
Muut pääpiirustukset - Piirustusluettelo
Muut pääpiirustukset - Aita ja ulkoiluvälinevarasto 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 2. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 9. krs 1:100
Pohjapiirustus - Vesikatto 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 11-13. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus ullakko 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 3. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 14. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 15-16. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 1. krs 1:100
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus 4-8. ja 10. krs 1:100
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan rakennuslupaa 16 -kerroksisen asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja meluaidan rakentamiseen, sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Asuinrakennukseen sijoittuu yhteensä 98 asuntoa 14 asuinkerroksessa. Hakija perustelee rakentamisen valmistelevia töitä ja stabilointia koskevaa aloittamisoikeushakemustaan sillä, että stabilointi voitaisiin tehdä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa ennen pakkasia, ja runkorakentaminen osuisi kosteusteknisesti optimaaliseen vuodenaikaan, jolloin kosteusriskit minimoitaisiin.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on 16 kerrosta. Lisäksi myymälä- ja toimistotiloja edellytetään rakennettavaksi vähintään 100 m², ja enintään 400 kem² rakennuksen alimmassa kerroksessa.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyä. Korttelin korkeissa rakennuksissa tulee kahden alimman kerroksen arkkitehtuurin erottua ylemmistä kerroksista pienimittakaavaista miljöötä tarjoavina ja tuulisuutta rakennusten lähellä tulee vähentää katoksilla. Kolmen ylimmän kerroksen arkkitehtuurin tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva alue.

Kortteli sijaitsee melualueella. Jos julkisivuun kohdistuva päiväajan melutaso on välillä 55-65 dB, tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen ja/tai meluusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, etteivät asuinalueille asetetut melutason ohjearvot ylity.

Asemakaavan mukaan polkupyöräkatokset ja varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen asuinkerrosalan rakennusoikeus on 6000 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun kerrosalan määrästä; samoin polkupyörävarastot ja -katokset ja porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa; sekä talotekniikan vaatimat tilat.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 5976 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty asuinrakennuksessa 1607 kem², ja talousrakennuksessa 190 kem². Yhteiskäyttöisiä varastoja, askartelu-, harrastus- ja säilytystiloja, pesutupia ja kuivaushuoneita, saunoja ja jätehuollon tiloja on hankkeessa yhteensä 795 kem² (13,25 %). MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 408 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 193 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 24 kem².

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Kiinteistölle (silloin 49-51-31-1, Majurinkatu 17) on myönnetty poikkeamispäätös 2019-1523 asemakaavan asuinrakentamista koskevasta autopaikkainormista. Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja rakennetaan asemakaavan edellyttämän 1 ap /85 kem², kuitenkin vähintään 0,6 ap / asunto sijaan 1 ap / 100 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Lisäksi autopaikkoja voidaan toteuttaa edellä mainittua 20 % vähemmän, mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.

RAKENNUSHANKE

Rakennushanke on valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa. Asuinrakennuksessa on 14 asuntokerroksen ohella kaksi maanpäällistä apukerrosta. Erilliseen talousrakennukseen, joka on osa meluaitaa Perkkäntien ja Majurinkadun suuntaan, sijoittuvat yksi ulkoiluvälinevarastoista sekä jätahuone.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat väribetonipintaisia betonisandwich-elementtejä. Kaksi alinta kerrosta ovat koivuaiheista tummaa graafista betonia sekä tiilenpunaista patinavärjättyä väribetonia, 3.-13. kerrokset valkobetonia, ja 14.-16. kerrokset vaaleaa graafista betonia koivuaiheella. Talousrakennuksen ja aidan julkisivut ovat sekä tiilenpunaista patinabetonia että tummaa graafista betonia.

Huoneistojen väliset kantavat seinät ovat teräsbetonielementtirakenteisia. Väli- ja yläpohjat tehdään ontelolaattarakenteisina. Asuinrakennus on varustettu koneellisella ilmanvaihdolla ja lämmön talteenotolla. Asunnoissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto.

Asemakaavan edellyttämä toimistotila, sekä yhteistilat: saunat, kerhotilat, pesula ja kuivaushuoneet, irtaimistovarastot ja lastenvaunuvarastot sijaitsevat asuinrakennuksen 1. ja 2. kerroksissa, samoin väestönsuoja.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen raja ylitetään vähäisessä määrin (1,60 m) asuinrakennuksen eteläsivulla. Hakija perustelee ylitystä siten, että se on vähäinen, omalla tontilla, eikä vaikuta olennaisesti rakennuksen mittasuhteisiin.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikat tulee sijoittaa rakennusaloille, pihakansien alle tai maanalaisiin tiloihin, a-kirjaimella osoitettuihin pysäköintilaitoksiin tai p-kirjaimella osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Poikkeamispäätös 2019-1523 edellyttää 48 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti 48 kpl.

Autopaikoista 2 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa sijoittuvat omalle tontille, ja loput 46 autopaikkaa asemakaavan LPA-korttelin Perilänkujan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 kem² kohti. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa

vähintään 199 kpl. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu talousrakennuksen ja asuinrakennuksen alimpien kerrosten ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 199 kpl, sekä pihoille lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin yhteensä 18 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestönsuoja yhteensä 163 henkilölle sijoittuu 1. kerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 11.9.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Hankkeesta on laadittu tuulisuusselvitys.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 8.9.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 10.8.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi, eikä näin ollen ole voinut antaa lausuntoa. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

ERITYISMENETTELY

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaisesti hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettely tarkoittaa tässä yhteydessä rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta rakennuksen rungon ja pohjarakenteiden osalta.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Aiesopimus autopaikkojen järjestelyistä on liitetty hakemukseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa

rakentamista valmisteleviin töihin sekä pohjan stabilointiin ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 27 230 euron vakuus.

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

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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 talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

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

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä. Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat ko. yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135, 149 d ja 175§

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

Lisää tähän valmistelijat.
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lisää tähän selostus.