

§ 204

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1139-Sepetlahdentie 1

Päätöspäivämäärä 29.10.2020
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.11.2020

Rakennuspaikka 49-23-32-4 Sepetlahdentie 1
 MATINKYLÄ 02230 ESPOO
 Pinta-ala 3992.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen käyttötarkoitus AK Asuinkerrostalojen korttelialue
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 4550.0 k-m²
 Valmiiden rakennusten kerrosala 314.0 k-m²

Hakija As Oy Nokkalan Seaside, Espoo c/o Hausia Oy
 Puolikuu 2 B
 02210 Espoo

Toimenpide Kaksi asuinkerrostaloa (1,5), pysäköintihalli (6) sekä pyöräkatos.
 Rakennusten 103407162W, 1003454588 ja 1003454577 (2,3,4) purku.

Pääsuunnittelija: Saanisto Mari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103859849P	3553.0	3553.0	12310.0	6
5	103859850R	2559.0	2559.0	7970.0	6
6	103859852T	1392.0	1391.0	5340.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1003454577	120.0	120.0	400.0	1
3	1003454588	10.0	10.0	40.0	1
4	103407162W	194.0	194.0	866.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
 Paloluokka P1

**Rakenteellinen
 paloturvallisuus
 Lausunnot**

Espoo Ympäristökeskus 18.06.2020

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö	24.06.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	04.05.2020	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 5kpl	03.09.2020	.
Kaupunginmuseo	25.06.2020	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	24.08.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl
 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
 Vss-piirustukset ja -ilmoitus
 Hankkeen kuvaus ja liite
 Rakennushankeilmoitus RH1
 Ilmoitus rakennuksen poistumasta RK9, 3 kpl
 Valtakirja
 Suunnittelijoiden ilmoittamislomake
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet
 Rakennuslupakartta
 Katukorkeusilmoitus ja karttaliite 2 kpl
 HSY:n liitoslausunto
 Sijoituslupa
 Kosteudenhallintaselvitys
 Alustava pihasuunnitelma
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
 Savunpoistosuunnitelma (leimattu)
 Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
 Meluselvitys, kaavavaihe
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
 Parvekelasitusperiaate, ääneneristävyys
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Havainnekuvia
 Hankkeelle annettuja kannanottoja, 1 kpl
 Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti
 Hulevesisuunnitelma
 Puuston suojaus- ja hoitosuunnitelma
 Asemakaavakartta ja -määräykset
 TEK- lomakkeet, 10 kpl
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa rakentaa kaksi asuinkerrostaloa, kansipihan alle jäävä pysäköintihalli sekä rakennusten väliin jäävä pyöräkatos aitoineen. Lisäksi haetaan lupaa olemassa olevien rakennusten purkamiselle. Tontilla on 1950- ja 1960- luvuilla rakennetut pientalot (1003454577, 103407162W) ja talousrakennus (1003454588).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusalat kahdelle enintään 5-kerroksiselle asuinrakennukselle kansipihalta laskien. Kansipihan tai

rakennuksen alle saa sijoittaa mm pysäköintiä, väestönsuojat ja varastotiloja. Ajoyhteys pysäköintiin on rakennusten välistä Sepetlahdentieltä. Rakentaminen sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet, parvekkeet ja terassit on suojattava melulta. Katujen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa vähintään 50 kem². Matinkylän katualueetta ei saa käyttää tikasauton nostopaikkana.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punaista, ruskeaa tai vaaleaa muurattua tiiltä tai muuta kiviaineista materiaalia. Elementtisaumat tulee piilottaa. Kansipihan tulee olla vehreä ja sen tulee liittyä luontevasti maastoon. Pysäköinti on kannella kielletty. Alueella on liito- oravalle varattu suojeltava alueen osa ja ekologinen yhteystarvevaraus, joissa puustoa tulee säilyttää. Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi viisikerroksista lamellitaloa. Varsinaisten kerrosten yläpuolelle ullakkokerrokseen on sijoitettu yhteistiloja. Kellarikerroksessa sijaitsee pääosa teknisistä tiloista sekä ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoista, liiketila sekä A-portaan kuivaushuone. Kansitasolla sijaitsevat asukkaiden yhteistiloista pesula, B- ja C-portaiden kuivaushuoneet sekä kaikki lastenvaunuvarastot.

Uusia asuntoja on yhteensä 77 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta. Pesula ja kuivaustilat on esitetty ohjetta pienemmiksi, mutta jokaisessa porrashuoneessa on oma kuivaushuoneensa. Vastaavasti taas varastotilat ja kerhohuoneet ovat ohjetta suurempia.

Julkisivut ovat kadun puolelta ensimmäisen kerroksen osalta uritettua betonia ja ylempien osalta punatiiltä. Kattokerroksen IV-konehuoneet, kerho- ja talosaunatilat ovat julkisivulevyä. Sisäpihan puolelta julkisivut ovat valkoiseksi rapattuja, ja parveketaustaseinät ovat betonielementtejä. Parvekejulkisivua on elävöitetty käyttämällä valkoista alumiinipystyrimaa.

Leikki- ja oleskelualue sijaitsee rakennusten suojaamalla kansipihalla. Jokaisella asunnolla on ainakin yksi lasitettu parveke tai asuntoterassi. Lisäksi kerhohuoneiden ja talosaunojen yhteydessä on suuri kattoterassi.

Hulevesiä viivytetään pihatien alla sijaitsevassa viivytyrakenteessa.

Ilmanvaihto on keskitetty ja konehuoneet sijaitsevat vesikatolla. Lämmitys on kaukolämmöllä vesikiertoinen patterilämmitys.

Energiatohokkuusluokka on molempien rakennusten osalta B.

Rakenteellisen turvallisuuden riskitasoluokka on R-2 ja rakennuksen paloluokka P1.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 4 550

kem2. Sen lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, jätehuolto- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja, väestönsuojatiloja ja muuntamotiloja.

Rakennusoikeutta käytetään yhteensä 6 112 kem2, josta 4 550 kem2 varsinaista rakennusoikeutta ja 2 711 kem2 asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 242 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Suunnitelmassa rakennus 1:n rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 743 m2 ja rakennus 2:n 1 807 m2. Rakennusoikeutta on siirretty rakennusalueelta toiselle 7 m2, mutta kokonaisuutena rakennusoikeus ei ylity.

Rakennusalueen rajoja ylitetään vähäisesti rakennus 1:n eteläpäädyssä, rakennus 2:n länsipäädyssä ja kansipihan puolella.

Perusteluina esitetään pysäköintihallin luiskien sopivan kaltevuuden ja esteettömien sisäänkäyntien toteuttaminen.

Kaavan kerrosluvusta poiketen kerhohuoneet ja talosaunat on sijoitettu ns. kattokerrokseen, ylimpien asuinkerrosten yläpuolelle. Näihin liittyy myös etelään ja länteen avautuvat kattoterassit. Sijoitusta perustellaan yhteistiloihin näin avautuvilla pitkillä ja avarilla näkymillä. Kattokerroksessa sijaitsevat IV-konehuoneet, joille johtaa myös porrashuoneen porraskäytävä. Kaupunkisuunnittelukeskukselta on saatu asiassa puoltava kannanotto.

Parvekkeet ylittävät tontin rajan Matinkyläntien puolella n. 100-250 mm ja Sepetlahdentien puolella n. 100-250 mm. Espoon rakennusjärjestyksen mukaan parvekkeet saavat ulottua 1,5 m tontin ulkopuolelle eivätkä ne ulotu kevyenliikenteen väylän yläpuolelle.

Liiketilän liikuntaesteisten wc on vain toispuoleinen, mitä perustellaan liiketilän koon pienuudella.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, (MOOTTORIPYÖRÄ- JA) POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus asunnoille on 1 ap / 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, ja liiketiloille 1 ap / 100 kem2, tälle hankkeelle yhteensä 48 ap. Pysäköinti sijaitsee kansipihan alla, jonne autopaikkoja toteutetaan 48 ap. Autopaikoista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille, lisäksi toteutetaan 2 moottoripyöräpaikkaa.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, liiketiloille 1 pp / 30 kem2, tälle hankkeelle yhteensä 156 pp. Pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, jonka lisäksi pyöräpaikkoja tulee sijoittaa myös pihalle. Pyöräpaikkoja toteutetaan 163 pp, joista lukittavassa katoksessa on 26 pp. Lisäksi pyörille on paikkoja pihalla.

Kohteen S1- luokan väestönsuoja sijaitsee C-portaan ensimmäisessä kerroksessa ja se on mitoitettu 127 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Kaavan mukaan ennen rakentamista on selvittävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, paitsi ekologisen yhteyden alueella, jossa ei suoriteta kaivuutöitä.

Asemakaavassa on todettu, että hanke sijaitsee melualueella. Luvan liitteeksi on toimitettu selvitykset ja suunnitelma julkisivujen ja parvekelasitusten ääneneristävydestä.

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennuksen yhteistilojen osalta. Jokaiseen porrashuoneeseen on esteetön käynti sekä kadun, parkkihallin että kansipihan puolelta. Kaikki sisäänkäynnit sekä sisä- ja ulkotilat, joihin asukkailla on pääsy, ovat esteettömiä. Asuntojen parvekkeet on mahdollista tehdä esteettömiksi puutrasililla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdollisena. Suunnitelmia on muutettu annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on pidetty teknisen yksikön kanssa ennakkoesittely, jossa ei ole todettu merkittäviä suunnitelmiin edellytettäviä muutoksia, joten teknisen toimikunnan käsittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Matinkyläntien ja Sepetlahdentien puoleisille katualueille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa rakennusosille, jotka ylittävät tontin rajat. Näitä rakennusosia ovat perustukset, salaojat, routaeristeet, alapohjan tuuletusputket, sadevesikaivo sekä salaojien tarkastuskaivot.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

purkutöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
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:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus
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.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.
Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.
Ennen purku- ja/ tai rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava luvan liitteenä olevan puuston suojaussuunnitelman mukaisesti ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.
Purku- ja rakennustyömaa on rajattava koko työn ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

Lisää tähän valmistelijat.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lisää tähän selostus.