

§ 205

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1667-Kuusiniemi 1

Päätöspäivämäärä 29.10.2020
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.11.2020

Rakennuspaikka	49-61-24-2 VIHERLAAKSO Pinta-ala 1815.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kuusiniemi 1 02710 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e = 1,10 + 15 % 2000.0 k-m ² 649.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Viherlaaksonheikki c/o Varte Oy Torikatu 6 45100 KOUVOLA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pihakansi (2) ja tukimuuri/aita Pääsuunnittelija: Matomäki Mari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103880489H	2674.0	2674.0	8510.0	7
	2	103880490J	289.0	289.0	804.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	02.10.2020	Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	20.10.2020	.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Kaupparekisteriote Maanvuokrasopimus Yhtiökokouspöytäkirja Valtakirjat 2 kpl Hankekuvaus Poikkeamispäätökset 2 kpl					

Rasitesopimus autopaikoista
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerroskaaviot ja kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1), E-luku (88)
Palotekniset erillisuunnitelmat
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Esteettömyysselvitys
Rakennetyypit
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pintavaaitus ja puustokartoitus
Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Selvitys edellisen pääsuunnittelijan suunnitelmaan tehdyistä muutoksista
Paloturvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
TEK-lomakkeet 7 kpl
Sijoituslupa
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Havainnekuva

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Lupaa haetaan asuinkerrostalon (489H) ja pihakannen (490J) rakentamiseen. Asuinrakennuksen parvekkeet lasitetaan. Tontin koillis- ja kaakkoisraja aidataan osittain sulkemaan tontin piha-alueetta.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontin rakennusoikeus on 2000 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden yli 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa, asuntojen ulkopuoliset varasto- ja tekniset tilat, asukkaiden yhteistilat (kuten kerho-, sauna- tms. tiloja) ja enintään 20 m² laajuisia katoksia/varastoja autokannen päälle. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % (300 k-m²) kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eivätkä ne mitoiteta autopaikkoja. Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa 6-kerroksinen rakennus (2/3 VI) ja pihakannen alainen pysäköintilaitos, väestönsuoja-, huolto-, varasto- ja teknisiä taloja. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. piha-alueesta ja julkisivumateriaaleista. Rakentamattomat tontin tai pihakannen osat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava.

Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaaleansävyinen kiviaines ja pysäköintikannen julkisivut tulee toteuttaa samalla laatutasolla kuin asuinrakennuksen julkisivut.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 2019-182-S, jonka mukaan asuinkerrostalo voidaan rakentaa suurelta osin rakennusalan ulkopuolelle ja osin leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueen osalle tontin pohjoisosaan ja pysäköinti- ja pihakansirakenteet voidaan sijoittaa osin rakennusalan ulkopuolelle kiinni Kuusiniemi katuun. Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja on toteutettava vähintään 25 kpl ja niitä on mahdollista sijoittaa kiinteistöjen välisin sopimuksin tontille 61-23-3.

Poikkeamispäätöksen 2019-1946-S mukaan annetaan lupa ylittää asemakaavan sallima rakennusoikeus 187 m²:llä ja lisärakennusoikeus 23 m²:llä. Lisäksi rakennukseen voidaan toteuttaa alimman kerroksen alle puolikerros, johon sijoitetaan alimpien, kaksikerroksisten asuntojen alin asuintaso.

RAKENNUSHANKE

Tontilta on purettu vuonna 1964 valmistunut liikerakennus ja pihakansi (lupa 2019-1070-P). Rakennuspaikka on jyrkästi itään nousevassa rinteessä, rajoittuen pohjoisessa ja lännessä luonnontilaiseen puistoalueeseen. Korkeuseroa tontilla on noin 10 metriä.

Uudisrakennushanke koostuu 7-kerroksisesta asuinkerrostalosta ja pihakannesta, jossa on yhteensä 29 asuntoa. Asuntoparvekkeet lasitetaan. Alimmaisiiin kerrokseen sijoittuu kaksikerroksisia asuntoja neljä kappaletta ja asuinrakennuksen mukaisia varastotiloja sekä yhteistiloja/saunatiloja sijoittuu toiseen ja kolmanteen kerrokseen.

Asuinrakennuksen ja pihakannen julkisivumateriaalina on valkoinen rappaus, sokkeleissa ja muureissa on käytetty mustaa luiskekiveä. Ikkunaväleissä on käytetty tehosteaiheena vaaleanharmaata rappauspintaa. Parvekkeiden taustaseinät ovat vaaleaa maalattua betonipintaa ja parvekkeiden etuseinissä on käytetty täyskorkeaa säleikköä rakenteellisena aurinkosuojauksena sekä näkösuojana. Sisäänkäyntiä on korostettu harmaalla rappauksella. Asuinrakennuksessa on bitumikermipintainen tasakatto. Pihakannen päällä on yksikerroksinen puinen oleskelukatos.

Pihalle toteutetaan leikkialue, johon sijoitetaan puiset pergolat leikki- ja oleskelualueille. Pihakannen alle sijoitetaan pysäköintitiloja ja jätehuone. Piha-alueiden ympäröivät kaiteet ovat tummanharmaat metallipinnakaiteet.

RAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennusten kokonaiskerrosala on 2963 k-m², josta varsinaista asuinrakennusoikeutta on 2186 k-m². MRL 115 §:n mukainen ylitys on 196 k-m², josta ulkoseinien 250 mm:n vahvuuden ylittävä osuus on 82 k-m², väestönsuojan osuus on 52 k-m² sekä teknisten tilojen ja kuilujen osuus on 62 k-m². Lisäkerrosala muodostuu asuinrakennuksiin sijoittuvien asuntojen varasto-, säilytys-, yhteistilojen ja porrashuoneiden 15 m² ylittävästä osuudesta (290 k-m²) ja pihakannen alaisen autosuojan

kerrosalasta (289 k-m²), yhteensä 579 k-m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 80 m² asuntokerrosalaa kohti, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.

Autopaikkavaatimus tälle hankkeelle on poikkeamispäätöksen määräämänä vähintään 25 ap, joista 8 ap on pihakannen alla, 10 ap esitetään avopaikkoina piha-alueelle ja 7 ap naapurikiinteistölle 61-23-3. Autopaikoista 2 ap on liikuntaesteiselle soveltuvia.

Poikkeamispäätöksen 2019-182-S mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on vähintään 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto. Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 58 pp, jonka mukaisesti 64 kpl paikkoja esitetään sijoitettavaksi kahteen ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi tontille on esitetty polkupyöräpaikkoja sisäänkäyntien läheisyyteen (9kpl).

Rakennukseen toteutetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista 48 m² suojatilaa 58 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta sekä pihan leikki- ja oleskelualueen melunsuojaustarpeesta. Selvityksen mukaan asuinrakennus ja piha-alueet täyttävät asetuksen mukaiset vaatimukset.

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennuksen yhteistilojen osalta. Kaksikerroksisissa asunnoissa, ylempi kerros on esteetön.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kosteudenhallintasuunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta mm. kaksikerroksisten asuntojen poikkeamispäätöstarvetta sekä piharakennuksen ja Törmäniityntietä rajaavaa korkeaa tukimuuria koskevin ehdoin. Poikkeamispäätös on myönnetty, kiinteistön kaakkoisrajalla oleva tukimuri on madallettu ja piharakennus on muutettu katokseksi sekä madallettu noin 0,5 metrillä. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

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

MUUT LAUSUNNOT

Espon ympäristökeskus on todennut lausunnossaan, että rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä kulkee Kavallinojan virtavesikohde, joka johtaa Lippajärven luonnonsuojelualueelle vajaan 120 metrin päässä rakennustyömaasta. Lisäksi ympäristökeskus on lausunut viereisellä puistoalueella kulkevasta liito-oravayhteydestä ja työmaavesien käsittelystä.

YHTEISJÄRJESTELYT JA MUUT SOPIMUKSET

Hakemuksen liitteeksi on toimitettu kiinteistöjen 61-24-2 ja 61-23-3 välinen sopimus, jonka mukaan naapurikiinteistölle 61-23-3 voidaan sijoittaa enintään 15 ap.

Tontin ulkopuolelle ulottuville maanalaisille rakenteille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

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.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Ennen rakentamisen aloittamista ympäristökeskukseen on toimitettava työmaavesien käsittelysuunnitelma.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

Rajalle rakennettavat aidat, muurit ja niiden maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa kokonaan rakennuspaikan puolelle. Rakenteiden sijoittamisesta tulee hakea Espoon kaupungin tonttiyksikön kirjallinen suostumus ennen rakennustyön aloittamista.

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

Rakennuksen seinäpuhallusraportti tulee esitellä tiimin lvi-insinöörille viimeistään iv-suunnitelmien yhteydessä ja raportti tulee toimittaa esittelyn jälkeen luvan asiakirjoihin (Erytyssuunnitelmat).

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityssuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihajä 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 pidettävä erityinen palotarkastus.

Tontin hulevesiä tulee johtaa yleiseen hulevesiviemäriin tai hakea hulevesien osalta vapautusta (myös osittaista) hulevesiviemäriin liittymisestä Espoon ympäristökeskukselta.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 21.10.2020 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 126 §, 133 §, 135 §, 138 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772

Lisää tähän valmistelijat.

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä esitystekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lisää tähän selostus.