

§ 217

Uudisrakennuslupa 2020 1245 Vanha tienhaara 1

Päätöspäivämäärä	19.11.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	25.11.2020

Rakennuspaikka	49-62-63-1 LIPPAJÄRVI Pinta-ala 1496.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vanha tienhaara 1 02940 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, e = 1,40 2100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Korkia Tonttirahasto Ky Keskuskatu 8 B 00100 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja tukimuuri Pääsuunnittelija: Rätty Jussi arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103876272F	2879.0	2530.0	8784.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	15.09.2020				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 7 kpl	29.09.2020				.
	Kaupunkitekniikan keskus	25.09.2020				Ehdollinen
	HSL	02.10.2020				Mahdollistava
	Kaupunkisuunnittelukeskus	27.10.2020				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 6 kpl Valtakirja Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Poikkeamat kaavasta					

Naapurin huomautus ja hakijan vastine
HSL:n lausunto
Kaavoittajan kannanotto
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Johto- ja verkkokartat
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (2), E-luku (86)
Paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekniset erillissuunnitelmat
Esteetön kerrostalo-tarkastusasiakirja
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Pohjatutkimuslausunto
Hulevesisuunnitelma
Rakennetyypit
Kosteudenhallintaselvitys
Piha- ja istutussuunnitelma
Ulkoväriyysuunnitelma
Ympäristöselvitys
Selvitys yhteiskäyttöautosta
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
TEK talotekniikan korjattavuus
TEK vesi ja viemäri
TEK Ilmanvaihto
TEK rakenne
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitus
Rakennesuunnittelun perusteet ja riskinarviolomake
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Havainnekuvat
LUPAHAKEMUS
Lupaa haetaan asuinkerrostalon (272F) ja tukimuurin rakentamiseen. Asuinrakennuksen parvekkeet lasitetaan. Tukimuuri aitoineen rakennetaan tulevan Petaksenristin tien rajalle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontin rakennusoikeus on 2100 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, liikenteen melualueella parvekkeet korvaavat viherhuoneet, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat ja muuntamotilat.

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa asuinkerrostalo, jonka vesikaton ylimmän sallitun kohdan korkeustaso on +54 metriä. Parvekkeet ja terassit tulee lasittaa. Parvekkeita ei saa sijoittaa Turuntien puoleiselle julkisivulle. Julkisivujen tulee olla materiaaleiltaan korkealaatuisia ja viimeistelyjä. Turuntien puolelle tulee rakentaa vähintään 35 k-m² suuruinen liike-, palvelu- tai työtila.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä koskien mm. piha-alueen melun ja hulevesien hallintaan. Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Asuinrakennuksen kokonaiskerrosala on 2530 k-m², josta varsinaista asuinrakennusoikeutta on 2100 k-m². MRL 115 §:n mukainen ylitys on 196 k-m², josta ulkoseinien 250 mm:n vahvuuden ylittävä osuus on 116 k-m² sekä teknisten tilojen ja kuilujen osuus on 80 k-m². Asemakaavan mukainen lisäkerrosala muodostuu asuinrakennuksiin sijoittuvien asuntojen varasto-, säilytys- ja yhteistilojen (76 k-m²), viherhuoneiden (51 k-m²) sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävästä osuudesta kerrosalasta (107 k-m²), yhteensä 234 k-m². Asuinrakennuksen kokonaisala on 2879 m², josta kellarin osuus on 349 m².

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 7-kerroksinen ja kellarillinen. Asuntoja rakennetaan 39 kpl. Kellarikerrokseen sijoittuu väestönsuoja, varastotiloja, pesulatilaa ja yhteistiloja. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu asemakaavan mukainen liike-/ työtila, jonka sisäänkäynti on rakennuksen luoteiskulmassa. Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua luonnonvalkoista tiiltä ja tehostesävyinä on käytetty ruskeaa tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat kuultomaalattua puupaneeliverhousta ja parvekkeiden lasikaiteissa on läpikuultava rasterointi. Sokkeli ja tukimuuri ovat umbrapatinoitua betonia. Rakennuksissa on kumibitumikermipintainen tasakatto ja vesikaton keskiosaan tehdään korotettu alue IV-kanavoinneille.

Pihalle sijoitetaan leikkialue rakennuksen ja tukimuurin suojaan. Leikki- ja pysäköintialue erotetaan matalalla tukimuurilla ja kapealla istutusvyöhykkeellä.

Tontille on esitetty jätteiden keräyspiste ajoliittymän viereen, jätteet kerätään syvässäiliöihin.

Kiinteistön koillisrajalla sijaitseva bussipysäkki siirretään ennen rakennustöiden aloittamista väliaikaiselle paikalle. Bussipysäkin lopullinen paikka on uuden Petaksenristin tien varrella sen valmistuttua.

Kiinteä 2,80 - 3,80 m korkea tuki-/melumuuri rakennetaan rakennuspaikan länsirajalle. Tukimuurin korkeudessa on huomioitu tulevan tienpinnan korkeus, joten lopullinen korkeus kadun puoleiselta sivulta on noin 0,40-1,20 m tien rakentamisen jälkeen. Tukimuurin päälle rakennetaan noin 17 m osuudelle 1,30 m korkea lasikaide piha-alueen melusuojausta varten. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavan mukaisesta rakennusalasta vähäisesti siten, että rakennuksen luoteisnurkka ylittää rakennusalan 0,30 m.

Perusteluna rakennuksen sijoittelu mahdollistaa kyseisen tontin kulmalle suuremman viheralueen.

Kaavassa määritetty rakennuksen maksimikorkeus ylittyy rakennuksen keskiosassa 1,10 metriä, johtuen IV-konehuoneen IV-kanavoinnin vaatimuksista.

Perusteluna IV-konehuoneen rakennetekniset syyt.

Osa pysäköintialueen autopaikoista ja jätekeräyspiste ylittävät rakennusalueen rajan ja sijoittuvat istutettavaan alueeseen 0,80 metriä. Perusteluna pysäköintialue toteutetaan kaupunkikuvalausunnon mukaisesti rytmitetuin istutuskaistoin.

Tontin ajoliittymä sijoittuu piha-alueen ahtauden vuoksi osittain asemakaavan mukaiselle liittymäkieltoalueelle. Perusteluna piha-alueen käytettävyys ja bussipysäkkikatoksen siirto.

Liike- /työtiloihin esitetään asetuksesta poiketen toispuoleiset esteettömät wc-tilat. Perusteluna liike- /työtilan pinta-alan vähäisyys ja wc-tiloihin on mahdollista päästä avustettuna.

Lisäksi poiketaan asemakaavan edellyttämästä autopaikkamäärästä, jonka mukaan autopaikkavaatimus on 25 ap. Piha-alueelle on osoitettu 24 ap, joista yksi ap on tarkoitettu yhteiskäyttöautolle. Yhteiskäyttöauton käyttöoikeus annetaan vain talon asukkaille ja sen tavoitteena on mahdollistaa asukkaille tarpeen mukainen auton käyttö vuokraamalla. Yhteiskäyttöauton pysyvyys on kirjattu yhtiöjärjestykseen. Perusteluna hankkeen sijainti julkisen liikenteen vieressä, pienten asuntojen vähäinen autopaikkojen tarve ja kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltava lausunto.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja 1 ap / 50 k-m² liiketilaa. 24 ap esitetään avopaikkoina piha-alueelle. Autopaikoista 1 ap on tarkoitettu yhteiskäyttöautolle ja 1 ap on liikuntaesteiselle soveltuva.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on 1 pp / 30 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja 1 pp / 50 k-m² liiketilaa, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määrämänä vähintään 70 pp, jonka mukaisesti paikkoja esitetään sijoitettavaksi kellarikerroksessa olevaan ulkoviivavälinevarastoon.

Rakennuksen kellarikerroksessa toteutetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa varsinaista suojatilaa on 56 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistoviivavälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitykset julkisivujen ääneneristävyydestä sekä viherhuoneiden että pihan leikki- ja oleskelualueen melunsuojauksesta. Meluselvityksen mukaan melutasoja koskevat ohjeet täyttyvät rakennuksen sisätiloissa ja piha-alueilla. Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennusten yhteistilojen osalta.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkkoon. Liitteeksi on toimitettu hankkeen kosteudenhallintasuunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta mm. yhteistilojen, sijoituksen ja pihasuunnitelman kehittämistä koskevin ehdoin. 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

HSL on todennut lausunnossaan, että korvaavan bussipysäkin rakennustyöt on oltava valmiina ennen nykyisen pysäkin sulkemista. Nykyistä tai tulevaa pysäkkialuetta ei saa käyttää varastona tai edes tilapäisenä työmaana tavarankuljetuksen pysäköintipaikkana.

Kaupunkitekniikan keskus on todennut lausunnossaan, että kiinteistöllä olevan bussipysäkkikatoksen siirto kuuluu Espoon kaupungille. Kiinteistöllä olevien johtojen siirto on anottava johtojen omistajilta. Työmaalogistiikan suunnittelu esim. työmaakuljetuksen odotuspaikka tulee suunnitella ennen rakennustyön aloittamista. Kiinteistön länsirajan läheisyyteen sijoitettavat tukimuurit, aidat, yms., myös maanalaiset rakenteet, on tehtävä kokonaan rakennuspaikan puolelle siten, etteivät ne estä tai vaikeuta Petaksenristi tien rakentamista. Kaupunkitekniikan keskuksen mukaan, tontin länsipuoleinen Petaksenristi ja kiertoliittymä eivät tällä hetkellä ole suunnittelussa eikä niiden suunnittelu- tai rakennusaikataulusta ole tietoa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Kiinteistön 62-63-3 naapuri huomautti hankkeen autopaikkojen sijainnista ja näköyhteydestä omalle tontille. Lisäksi omistaja on kysynyt tukimuurin sijainnista ja rakennushankkeen aikataulusta. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on todennut vastineessaan, että rakennushanke aloitetaan keväällä 2021. Tukimuri rakennetaan tontin länsirajalle. Rakennuspaikan ja tontin 3 väliselle rajalle esitetään pensasistutuksia ja asemapiirustus on täydennetty huomautuksen jälkeen. Petaksenristi tien rakentamisen aikataulusta ei ole tietoa.

Muilla naapureilla ei 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:

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.

Tontin pelastustien sovittaminen katu-/puisto-/torialueeseen tulee hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksessa ennen rakennustöiden aloittamista.

Työmaalogistiikan suunnittelu, esim. työmaakuljetuksen odotuspaikka, tulee suunnitella ja toimittaa hyväksyntää varten Espoon kaupunkitekniikan keskukselle ennen rakennustyön aloittamista.

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.

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot

julkisivuväreistä (ja rappauspinoista) 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 riittävän kokoista mallipalaa.

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.

Rajalle rakennettavat aidat, muurit ja niiden maanalaiset rakenteet tulee sijoittaa kokonaan rakennuspaikan puolelle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.