

§ 218

Uudisrakennuslupa 2020 1338 Anna Sahlstenin katu 4

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-51-345-2 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1866.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 4 02600 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 4200.0 k-m ² 274.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Uusi Espoon Perkkaantalo c/o Sato Oyj PL 401 00601 HELSINKI Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS Pohjoinen Rautatiekatu 29 00100 Helsinki					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja syväkeräysastiat Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103869281Y	5926.0	5780.0	18260.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	262 Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	17.08.2020			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 4kpl	01.09.2020			.	
	Kaupunkikuvatoimikunta	04.05.2020			Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18 kpl Valtakirja 3kpl Hankekuvaus Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (89) Energiatodistuksen liite					

Esteettömyysselvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Hankkeen suunnittelijat
Katukorkeusilmoitus
Tasauspiirustus
Selvitys KKT-lausunnon huomioimisesta
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Paloturvallisuuden perustietolomake
Selvitys aputilojen toteutumisesta
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Rakennuksen akustisen suunnittelun perusteet
TEK-lomakkeita 7 kpl
Rakennuksen ja ulkoalueen käyttöturvallisuus pääpiirustuksissa
Esteetön kerrostalo suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Hulevesiselvitys
Ennakkoneuvottelumuistio, paloturvallisuus
Rakennetyypit
Rakennusfysikaalinen riskiarvio
Ennakkoneuvottelumuistio
Väestönsuojailmoitus
Väestönsuojapiirustus, 2kpl
Perspektiivi, alue- ja värijulkisivut
Stabilointisuunnitelma
Materiaalimallit
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Poistumistieporras periaate
Pelastustiesuunnitelma
Parvekkeen ritilätaso
Rakennusoikeuslaskelma
Kokonaisalakaavio
Palotekniset erillisuunnitelmat
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Poikkeamispäätös
Rakennuslupakartta
Kiinteistörekisteriote
Kiinteistökaupan esisopimus
Säätiörekisteriote
Yhteisjärjestelysopimus, alustava
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Pohjatutkimus ja pohjarakennesuunnitelma
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
HSY-liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys, valokuvia rakennuspaikalta
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
Sitoumus yhteisten rakenteiden toteuttamisesta
Suostumus yleisen alueen käyttöön, sijoituslupa
Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen, yksiportaisen asuinrakennuksen

Lisäselvitykset ja

poikkeukset

rakentamiseksi sekä asuinrakennukseen välittömästi liittyvän pihakannen alaisen, yksikerroksisen ulkoiluvälinevaraston ja pihakannelle johtavan ulkoportaan rakentamiseksi sekä syväkeräysastioiden sijoittamiselle. Rakennus rakennetaan Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiön käyttöön. Rakennuksessa on 136 asuntoa, pääosin yksiöitä, joiden keskipinta-ala on 26,9 m². Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 2020-607-S koskien autopaikkojen lukumäärää.

ASEMAKAAVA, POIKKEAMISPÄÄTÖS JA RAKENNUSOIKEUS

Voimassa olevassa asemakaavassa 049-116900 vuodelta 2016 kortteli on AK-asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontille saa rakentaa pääosin VIII-kerroksisen ja osittain VII-kerroksisen asuinkerrostalon. Osalle tonttia on osoitettu rakennusala maanalaiselle tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelty. Rakennukset tulee suorkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus.

Poikkeamispäätöksellä 2020-607-S on myönnetty hankkeelle lievennystä asemakaavan mukaisesta autopaikkavaateesta (1 ap/85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto tai 1 ap/100 kem² jos paikat sijaitsevat keskitetysti yhteisessä autohallissa), mikäli lupaa hakiessa pystytään osoittamaan että tontille rakennetaan valtion tukemia opiskelija-asuntoja. Autopaikkoja voidaan poikkeamispäätöksen mukaisesti toteuttaa 40% asemakaavassa vaadittua vähemmän. Rakennushanke on valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.

Rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 4200 kem² ja lisärakennusoikeutta on osoitettu mm. yhteistiloille siten että niiden muodostama ala on enintään 15% sallitusta kerrosalasta, sekä porrashuoneiden yli 15 m² osuuksille tietyin kriteerein. Hankkeen kokonaisala on 5926 m², kokonaiskerrosala on 5780 kem², mistä 159 kem² koostuu MRL 115§ mukaisesta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävästä osuudesta, 616 kem² apu- ja yhteistiloista, 131 kem² taloteknisistä kuiluista ja yleisiin tiloihin avautuvista teknisistä tiloista ja 674 kem² porrashuoneiden 15 m² ylittävästä osuudesta. Lisäksi IV-konehuoneen ala on 146 m². Rakennuksen kuutiotilavuus on 18026 m³. Hankkeen toteuttamisen jälkeen rakennusoikeudellinen kerrosala on käytetty kokonaan.

RAKENNUSHANKE

Tontille on ennestään rakennettu osa koko suorkorttelia palvelevasta pihakannen alaisesta pysäköintilaitoksesta, jonka kansitaso on yhteispihakäytössä. Em. rakennus ylittää asemakaavassa olevaa pysäköintilaitokselle osoitettua rakennus-alaa, pienentäen asuinrakennuksen käytössä olevaa rakennus-alaa.

Tontin eteläpuolella on hulevesien ohjaamiseen käytetty oja ja pohjoispuolella on toinen asuintontti, joille on suunniteltu yhteinen ajoliittymä tämän tontin kanssa.

Julkisivut ovat pääosin vaalealla tiililaatalla päällystettyjä sandwich-elementtejä. Ikkunoiden yhteydessä tehosteena on erivärisistä tiililaatoista sommiteltuja kenttiä.

Rakennuksen ylimmässä kerroksessa oleva saunaosasto on varustettu julkisivuaihetta muodostavalla, alumiinikomposiittilevyllä verhoillulla, rakennusmassasta ulostyöntyvällä parvekkeella, joka on sisäpuolelta puupaneeliverhoiltu. Rakennus on tasakattoinen ja yksikerroksinen ulkoiluvälinevarasto on viherkattoinen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen rajaa ylitetään vähäisessä määrin (alle 0,15 m) asuinrakennuksen itäisivulla.

Asemakaavassa esitettyä ylimmän kerroksen porrastamista rakennusmassan keskivaiheilla ei ole toteutettu. Visuaalisesti tätä julkisivun osaa on korostettu parvekeaiheella.

Koko rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää poikkeamista edellä mainitulla tavalla, koska aiemmin rakennettu autohallirakennus on osittain, n. 4,4 m osalta, rakennettu asuinrakennukselle varatulle rakennusalueelle. Poikkeamia voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja tulee poikkeamispäätöksen mukaisesti toteuttaa 40% asemakaavan vaatimista, yhteensä 26 kpl. Autopaikoista 13 kpl sijaitsee korttelin yhteisessä pysäköintihallissa ja 13 kpl lähialueen pysäköintitalossa, Runoratsun Pysäköinti Oy:ssä, korttelissa 51348, tontilla 1. Alustava sopimus autopaikkojen sijoittamisesta korttelin ulkopuolisiin pysäköintitiloihin sekä sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen solmimiseksi autopaikkajärjestelyihin liittyen on toimitettu luvan liitteeksi. Polkupyöräpaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa 1 pp-paikka/30 kem2, yhteensä 140 paikkaa, lukittuun katettuun tilaan ja lisäksi tulee järjestää pp-paikkoja pihalle sisäänkäyntien yhteyteen. 164 pp-paikkaa sijaitsee lukitussa sisätilassa. Pihalle on osoitettu muutama avopaikkaa.

Väestönsuoja, joka tulee rakentaa 112 henkilölle, sijaitsee rakennuksen pohjakerroksessa ja sitä käytetään normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu palotekninen selvitys, joka on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle. Rakennus on varustettu yhdellä porrashuoneella ja kahdella uloskäytävällä.

Hankkeesta on laadittu esteettömyys selvitys. Rakennuksen porrashuoneet, yhteistilat ja yhteydet piha-alueille ja autopaikoille on suunniteltu esteettömiksi.

Vettä läpäisemättömiläa pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla. Hulevesiselvityksen mukaan hulevedet viivytetään rakennuksen pohjoispuolelle sijoitettavissa viivytysputkissa.

Tontin eteläosaan sijoittuu avo-oja, jonne tontin eteläpuolen hulevedet johdetaan suoraan. Tontti luiskataan tontinrajaan asti ja luiskan stabiloinnista on esitetty selvitys. Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut ratkaisua.

Tontin käyttöhistorian perusteella tontilla ei ole odotettavissa pilaantuneita maita.

Rakennuksen IV-konehuone sijaitsee rakennuksen katolla, josta raittiin

ilman sisäänotto tapahtuu.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys, energiaselvitys ja selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä.

Asemakaavassa ei ole asetettu rakennuksen ulkovaipalle äänitasoero vaatimuksia. Asemakaavassa ei myöskään todeta kohteen sijaitsevan melualueella.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut covid-19-pandemian aikana.

Teknistä ennakkokäsittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi TEK-lomakkeiden läpikäynnin yhteydessä.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 04.05.2020, jolloin se puollettiin ehdollisena. Liitteenä on hakijan laatima selvitys ehtojen täyttymisestä.

RASITTEET, YHTEISJÄRJESTELY- JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on alustava sopimus korttelin yhteisistä järjestelyistä. Mm. autopaikoitus, kansipiha ja leikkipaikat ovat yhteiskäyttöisiä. Tontille ajo ja pelastustie on yhteinen tontin 3 kanssa. Sopimuksessa on myös sovittu palomuurien rakentamatta jättämisestä korttelin eri tonttien välisillä rajoilla. Sijoituslupa 2020-49 on myönnetty tontin etelärajan järjestelyistä ja hulevesien johtamisesta. Lupa on hakemuksen liitteenä.

Lupamääräykseksi on asetettu, että alustava sopimus autopaikkojen sijoittamisesta korttelin ulkpuoliseen autohalliin tulee olla toimitettuna aloituskokoukseen mennessä

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille (4 kpl), eikä heillä 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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden 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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät käytettävästä tiilistä, limityksestä ja saumaväristä sekä liittyvistä materiaaleista (mahd. levypinnat, pellitykset) esiteltävä mallitrakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Aloituskokoukseen mennessä tulee toimittaa päivitetty versio hakemuksen liitteenä olevasta koko korttelia käsittävästä yhteisjärjestelysopimuksesta ja ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä em. yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

Käyttöönottoon mennessä tulee olla tehtynä yhteisjärjestelysopimus 13 ap:n sijoittamisesta korttelin ulkopuolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen korttelissa 51348-1. Mikäli kyseiset autopaikat eivät ole käytössä ennen käyttöönottoa, tulee mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella hakea erillinen lupa.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Christel Schalin, puh. 043 827 0874
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.