

§ 225

Uudisrakennuslupa 2020 1114 Mellstenintie 2

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka

49-14-84-1 Mellstenintie 2
 HAUKILAHTI 02170 ESPOO
 Pinta-ala 3710.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen käyttötarkoitus AK Asuinkerrostalojen korttelialue
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 3000.0 k-m²
 Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Mellstenin helmi c/o JM Suomi Oy
 Hevosenkentä 3
 02600 ESPOO
 FIM Vuokratontti Ky c/o FIM Kiinteistö Oy
 Mikonkatu 9
 00100 HELSINKI

Toimenpide

Kaksi asuinkerrostaloa (3664, 3675), autohallin osa (3686)

Pääsuunnittelija: Saarelainen Tapio arkkitehti, SAFA
 Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1038593664	1937.0	1675.0	6750.0	5
2	1038593675	1937.0	1707.0	6750.0	5
3	1038593686	1195.0	0.0	4420.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
 Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen 2 kpl	07.07.2020	.
Kaupunkimittausyksikkö	22.06.2020	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	23.06.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	09.03.2020	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	20.10.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 12 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Ote pöytäkirjasta
Valtakirja 2 kpl
Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta
Kaupunkitekniikan keskuksen suostumus hulevesisuunnitelmaan
Naapurin huomautus
Hakijan vastine
Yhteisjärjestelysopimus
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Ympäristökeskuksen päätös
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma
Palotekninen asiantuntijalausunto
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (A), ilmanvuotoluku q50 (0,5), E-luku (75)
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivuote
Havainnekuvia
Kalustettu pohjapiirustus
Ympäristöselvitys
VSS-piirustukset ja -ilmoitus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hankeselostus
Parvekkeen periaateleikkaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä maanalaisen autohallin osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), johon on osoitettu neljän pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannen alaisen autohallin rakennusalat. Hakijan tontti on kahdesta tontista eteläisempi ja sille sijoittuu noin puolet autohallista sekä kaksi enintään 1500 kem²:n suuruista korkeintaan viisikerroksista asuinkerrostaloa, joiden alimpaan kerrokseen saa sijoittaa kerrosalaa enintään puolet ja ylimpään enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m² ylittäviä tiloja, sauna-, kerho- ym. asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja kerrokseen, huolto-, jäte-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä autojen ja

polkupyörien säilytystiloja. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkeaa rappautsa sekä lämpimänsävyistä tiiltä tai puuta; kellarin ja autohallin julkisivuissa luonnonkiveä. Kirkkaita tehostevärejä ei saa käyttää. Parvekkeiden tulee olla pääasiassa rakennuksen runkoon upotettuja. Asemakaavassa on lisäksi määräys huleveden imeyttämistä.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltujen teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten ensimmäinen kerros koostuu kumpikin yhdestä asunnosta sekä yhteis- ja aputiloista. Ylemmät kerrokset ovat täysiä asuntokerroksia ja ylin kerros on asemakaavan mukaisesti pienempi. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 30 kpl, keskipinta-alaltaan 85,0 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai terassi. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina ovat valkoiseksi rapattu paikallamuurattu tiili sekä punaruskea keraaminen laatta ylimmässä kerroksessa. Autohallin näkyvissä julkisivuissa käytetään harmaata luonnonkiveä. Asuntojen varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen viereisen tai alemman asunnon parvekkeelle. Jätteet kerätään autohallin sisäänkäynnin vieressä sijaitsevaan jätehuoneeseen. Autohalliin sekä pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtavat ajoyhteydet sijaitsevat vierekkäin hallin länsisivulla. Kansipihan itäinen reuna on sovitettu luontevasti viereisen puistoalueen korkeuteen.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala 3000 kem² käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 3381 kem² on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 144 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 238 kem². Autohallin osan kokonaisala on 1195 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennukset ylittävät paikoitellen rakennusalan rajan pienin mitoin. Pihakannen alainen autohalli sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle ulottuessaan asuinrakennuksiin kiinni. Parvekkeita ei toteuteta runkoon upotettuina mutta niiden rakenteet on toteutettu osana julkisivua. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 kem² pysäköintilaitokseen, kuitenkin vähintään 2 ap/asunto; yhteensä 36 ap. Lisäksi vieraspaikkoja tulee toteuttaa 10 % asukaspaikointipaikkojen määrästä, ja ne voidaan sijoittaa tonttiliittymän läheisyyteen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 43 ap, joista 39 ap autohalliin ja 4 ap vieraspaikkoina ajoliittymän viereen. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem² tai vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan; yhteensä 100 pp. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 120 pp, joista 100 pp sisätiloihin ja 20 pp pihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee C-talon 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 80 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus ja autohalli sisäänkäynteineen sekä yhteispiha ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Autohallissa sijaitsee kaksi LE-autopaikkaa. Hulevettä imeytetään tontilla ja loppuosa vedestä johdetaan asemakaavan mukaisen viivytyksen kautta yleiseen avo-ojaan kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella. Ympäristökeskuksen päätöksen mukaan kiinteistöllä ei ole velvollisuutta liittyä läheiseen hulevesiviemäriin, koska kiinteistö ei kuulu huleveden viemärintialueeseen. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Viereisen kiinteistön 49-14-84-2 kanssa on voimassa yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelupihasta sekä palomuurin rakentamattajättämisestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 9.3.2020 puoltanut hanketta ehdollisena. Ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi tekninen toimikunta ei ole kokoontunut eikä ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Rakennusvalvonnan tilapäinen tekninen tarkastusmenettely on puoltanut hanketta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, minkä johdosta saapui huomautus kiinteistöltä 49-14-64-3 Mellstenintie 7. Huomautuksessaan naapuri edellyttää hulevesijärjestelmän rakentamista ja mitoittamista siten, että veden valuminen maan sisällä naapurin kiinteistölle saadaan estettyä. Naapuri ilmoittaa oman rakennuksensa olevan perustettu suoraan kallion varaan ja edellyttää siksi hakijaa kiinnittämään erityistä huomiota rakentamisessa suoritettaviin räjäytystöihin. Naapurin mukaan nelikerroksisena suunniteltu rakennus ei luontevasti sopeudu sitä rajoittavaan puisto- ja rantaraitin ympäristöön eikä viereiseen matalampaan rakennuskantaan ja toteaa, että kerrosluvun tulisi olla korkeintaan kolme. Naapurin mukaan suunniteltu kerroslukumäärä vähentää myös heidän asuntopihojensa yksityisyyttä.

Antamassaan vastineessa hakija ilmoittaa pitäneensä huomauttaneen naapurin kanssa palaverin, jossa on yhteisesti todettu hulevettä koskevien huomautusten kohdistuneen yksinomaan viereisen kiinteistön 49-14-84-2 samanaikaisesti vireillä olevaan lupahakemukseen. Vastineessa samalla selvennetään, että hakijan tontin hulevedet on suunniteltu ohjautumaan hallitusti etelän suuntaan, pois päin naapurista. Hakija ilmoittaa räjäytysten tulevan hallituiksi mm. katselmoinnin, mittalaitteiden ja tärinänmittausraportin avulla. Vastineessaan hakija toteaa suunnitelmansa olevan asemakaavan mukainen ja laadittu rakennuspaikan ainutlaatuisuuden ehdoilla. Yksityisyyden osalta myös todetaan huomautuksen kohdistuneen viereiseen kiinteistöön.

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
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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 aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.
Ylimmän kerroksen julkisivun keraamisen laatan värisävy ja malli on hyväksyttävä rakennusvalvonnalla ennen asentamista. Hakijan otettava yhteys rakennusvalvontaan työmaalla tapahtuvaa mallikatselmusta varten, jossa on oltava esillä useammasta laatasta koostuva pintamalli.
Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
Huleveden johtaminen yleiseen avo-ojaan sovitettava yhteen yleisen alueen hulevesijärjestelmän kanssa.

Yleiselle alueelle johtavat kulkuväylät sammutusreitteineen sovitettava yhteen yleisen alueen suunnittelun kanssa.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä 6.7.2020 päivätyn yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

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 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.