

§ 242

Uudisrakennuslupa 2020-2065 Mimerkinkuja 8

Päätöspäivämäärä	10.12.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.12.2020

Rakennuspaikka	49-12-87-7 TAPIOLA Pinta-ala 1294.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Mimerkinkuja 8 02100 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e = 2,09 2703.0 k-m ² 1300.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Hopia-avain c/o Mela PL 16 02101 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Saarelainen Tapio arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1038991405	4208.0	4208.0	13890.0	6
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö 26.11.2020		Puoltava			
	Kaupunkikuvatoimikunta 31.08.2020		Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Lainhuutotodistus Valtakirja 4 kpl Ote pöytäkirjasta 2 kpl Hankkeen suunnittelijat Hankeselostus Rasitesopimusluonnokset Naapurien kuuleminen 2 kpl Kiinteistörekisteriote					

Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelmat ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (1), E-luku (90)
Esteetön kerrostalo -lomake
Palotekniset erillisuunnitelmat
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Meluselvitys
Hulevesisuunnitelma
Rakennustyöaikainen huleveden hallinta
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Tonttileikkauspiirustukset
Väestönsuojapiirustus
Selvitys asuntojen aputiloista, VSS-paikoista ym.
Pihasuunnitelma
Väliaikaiset sisäänkäyntijärjestelyt kaupungin alueella
Ympäristöselvitys
Tonttien 7 ja 8 yhdistelmäpohjapiirustukset 2 kpl
Värilliset julkisivut
Alueellinen viistoilmakuva
Varjostustutkielma
3D-näkymä 2 kpl
Julkisivuote
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio -lomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio -lomake
TEK-lomakkeet 11 kpl
Lisäselvitykset ja poikkeukset
Haetaan lupaa 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Tapiolaan Kalevalantien varteen. Rakennukseen sijoittuu 40 asuntoa viidessä asuinkerroksessa.
Aikaisempi toimistotalo on purettu tontilta luvalla 49-2020-1600-P.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on 6 kerrosta. Tontille saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen, yksikerroksisen paikoituslaitoksen (al/ma). Tontin eteläosa on asemakaavassa merkitty kansipihalle (map).

Tontin jätehuoltotilat, autopaikat, huoltoreitit, pelastustiet sekä hulevesiratkaisut saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviaineista materiaalia. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen, ja julkisivujen aukotukseen ja mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Parvekkeet saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle korkeintaan 2,4 metriä.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä. Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita.

Rakennuksen tuloilma tulee ottaa ullakon tasolta ja sisäpihan puolelta.

Kortteli sijaitsee melualueella. Tontin länsi- ja pohjoissivuille on merkitty ääneneristysmerkintä 34 dB, mikä tarkoittaa, että ko. julkisivujen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee täyttää tuon numeroarvon mukainen äänitason A-painotettu erotus. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden muodostamaan melukatveeseen siten että ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylitä. Mikäli asunnon julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemmän julkisivun suuntaan.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus koko asemakaavan alueella, mukaan lukien naapuritontti 12-87-8, on 5500 kem² asuntokerrosalaa, sekä 100 kem² kerho-, liike- ym. tilaa. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta; asuntojen yhteiskäyttöisiä saunoja, pesuloita, kerhotiloja, teknisiä ja kiinteistönhoidon tiloja, varastoja ja väestönsuojia ja asunnon ulkopuoliset asunto- ja rakennuskohtaiset aputilat ja palvelueteiset kaikissa kerroksissa, kuitenkin niin, että niiden yhteen laskettu kerrosala on korkeintaan 20 % kaavassa osoitetusta rakennusoikeuden määrästä; rakennuksen ja pihakannen alaista pysäköintiä, sekä sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 2703 kem². Yhteistiloja ja teknisiä tiloja on hankkeessa 269 m² (10 %). Kokonaiskerrosala on 4208 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1350 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 131 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 24 kem². Kortteliin jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2797 kem², sekä kerho-, liike- ym. rakennusoikeutta 100 kem².

RAKENNUSHANKE

Rakennushanke on osa kahdelle tontille sijoittuvaa kahden asuinkerrostalon kokonaisuutta. Tontille 12-87-8 sijoittuva kaava-alueen toisen puolen hanke on pitkälle valmisteltu, mutta sitä koskevaa rakennuslupaa ei vielä voida käsitellä tontin rekisteröinnin keskeneräisyyden vuoksi. Hankkeen havainnepiirustuksissa on esitetty molemmat rakennukset.

Asunto-yhtiöiden yhteistilat sijaitsevat 1. kerroksessa katutasolla, sekä 2. kerroksen nivelosassa yhtiöiden välissä pihatasolla.

Asunnot sijaitsevat 2.-6. kerroksissa, ja niillä kaikilla on tilava etelän puoleinen parveke. Päädyistä sisään vedetty ylin 6. krs on varustettu myös osittain katetulla avoterassilla.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkoiseksi rapattuja, ja 6.

kerroksessa puunsyyskuvioitua julkisivulaminaattia. Pysäköintihallin julkisivut on tehty elementteinä valkobetoniasta.

Rakennus on teräsbetonirunkoinen ja pääosin elementtirakenteinen, välipohjat tehdään ontelolaatoista. Huoneistojen väliset seinät ovat teräsbetonia.

Ilmanvaihto on huoneistokohtainen.

Kalevalantien tulossa olevien muutosten takia kevyen liikenteen väylän korkeusasema on nousemassa. Tontin ulkopuolelle, kaupungin alueelle sijoitetaan väliaikaisesti lyhyet luiskat hoitamaan sisäänkäyntien esteettömyys, kunnes Kalevalantien muutokset on toteutettu. Luiskille on haettu sijoituslupaa.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan asuintiloille on toteutettava 1 autopaikka / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Asemakaava edellyttää 29 autopaikan rakentamista.

Autohalliin on sijoitettu 28 autopaikkaa, josta yksi on esteetön.

Rasitepaikkana etelän puoleisen naapurin 12-87-3 LPA-tontilla sijaitsee yksi autopaikka. Lisäksi tontin 12-87-8 autopaikkoja sijoittuu hankkeen autohalliin rasiitteena 12 kpl. Autohalliin ajo taas sijoittuu rasiitteena tontin 12-87-8 puolelle.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava 1 pp / 30 kem² tai vähintään 2 pp / asunto katetussa lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Asemakaava edellyttää 90 polkupyöräpaikan sijoittamista sisätiloihin.

Hankkeessa rakennetaan 78 polkupyöräpaikkaa, ja 12 pp-paikkaa sijoitetaan rasiitteena tontin 12-87-8 puolelle.

Asemakaava edellyttää hankkeelta 54 m² ja 72 henkilön VSS-paikkojen rakentamista. Väestönsuojat sijoittuvat rasiitteena tontin 12-87-8 puolelle.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 23.11.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 7.10.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhtenä kokonaisuutena tontin 49-12-87-8 kanssa 31.8.2020 ja puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on otettu huomioon suunnitelmaa kehitettäessä.

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

RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Hankkeelle on liitetty alustava, allekirjoitettu rasitesopimus viereiselle LPA-tontille sijoitettavista autopaikoista, sekä alustava yhteisjärjestelysopimus tonttien 12-87-7 ja 12-87-8 välisistä sitoumuksista yhteistilojen, autopaikkojen, ajoyhteyden, pp-paikkojen ym. järjestelyistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, 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

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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

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

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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä 25.11.2020 päivätyn yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 16.10.2020 päivättyjen rasitesopimusten mukaiset oikeudet.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.