

§ 18

Uudisrakennuslupa 2021-45 Mimerkinkuja 3

Päätöspäivämäärä 28.1.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 3.2.2021

Rakennuspaikka	49-12-87-8 TAPIOLA Pinta-ala 1594.3 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Mimerkinkuja 3 02100 ESPOO Asemakaava LIIKERAKENNUKSEN TONTTI 2897.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Suomen Osatontti II Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy PL 509 00101 HELSINKI Asunto Oy Espoon Tapiolanheikki c/o Varte Oy Torikatu 6 45100 KOUVOLA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Saarelainen Tapio arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039143958	4247.0	4247.0	13828.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunta 31.08.2020 Kaupunkimittausyksikkö 18.01.2021		Ehdollinen Puoltava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset Valtakirja, 2kpl Hankekuvaus Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Energiaselvitys ja -todistus Energiatodistuksen liite Esteettömyysselvitys					

Hankkeen suunnittelijat
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Meluselvitys
Väliaikaiset sisäänkäyntijärjestelyt kaupungin alueella
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys asuntojen aputilojen määrästä
Varjostustarkastelu
TEK-lomakkeet 11 kpl
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio -lomake
Sijaintikartta
Värillinen julkisivuote
3D-kuva
Värillinen julkisivupiirustus
Alueellinen viistoilmakuva
Palotekninen selvitys 3 kpl
Alustava pihasuunnitelma
Rasitesopimus, 3kpl
Hulevesisuunnitelmat 2 kpl
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys naapurien kuulemisesta, 2kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Geotekninen suunnitteluraportti
Tonttileikkauspiirustukset - aluejulkisivu ja -leikkaus
VSS-ilmoitus ja -piirustukset
Ympäristöselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Tapiolaan Kalevalantien varteen. Rakennukseen sijoittuu 33 asuntoa viidessä asuinkerroksessa.
Hanke rakennetaan yhteen viereisen tontin 49-12-87-7 asuinrakennuksen kanssa, naapurille on aikaisemmin myönnetty rakennuslupa 49-2020-2065.

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.

Aluetta palveleva muuntamo on siirretään rakennuksen yhteyteen, asemakaavan mukaisesti maan tasoon, omalla sisäänkäynnillä.

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 12-87-7, 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 2897 kem². Yhteistiloja ja teknisiä tiloja on hankkeessa 440 m² (16 %), mukaan lukien asemakaavan mukainen kerhotila 100 kem². Kokonaiskerrosala on 4247 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1350 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 140 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 22 kem². Kortteliin ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Rakennushanke on osa kahdelle tontille sijoittuvaa kahden asuinkerrostalon kokonaisuutta. Tontille 12-87-7 sijoittuva kaava-alueen toisen puolen hanke on saanut rakennusluvan vuoden 2020 lopussa.

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 puunsiivyykuvioitua julkisivulaminaattia. Pysäköintihallin

julkisivut on tehty elementteinä valkobetonista. Kattoratkaisuna on siipimäinen, päistään ylöspäin kurottava kattomuoto.

Rakennus on teräsbetonirunkoinen ja pääosin elementtirakenteinen, välipohjat tehdään paikallavaluna. 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, sekä liike-, kerho-, tms. tilalle 1 autopaikka. Asemakaava edellyttää 31 autopaikan rakentamista.

Autohalliin on sijoitettu 18 autopaikkaa, josta yksi on esteetön. Etelän puoleisen naapurin 12-87-3 LPA-tontilla sijaitsee yksi autopaikka rasiitteena. Lisäksi 12 autopaikkaa sijoittuu rasiitteena naapuritontille 12-87-7, yhteiseen autohalliin. Tontin 12-87-7 ajo autohalliin taas sijoittuu rasiitteena tämän hankkeen tontin 12-87-8 puolelle, samoin kuin tonttien yhteinen kerhotila.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava 1 pp / 30 kem² tai vähintään 2 pp / asunto katetussa lukittavassa tilassa, sekä liike-, kerho- tms. tilaa varten 3 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Asemakaava edellyttää 96 polkupyöräpaikan sijoittamista sisätiloihin. Hankkeessa rakennetaan 97 polkupyöräpaikkaa. Lisäksi rakennetaan 12 pp-paikkaa rasiitteena tonttia 12-87-7 varten.

Asemakaava edellyttää hankkeelta 58 m² ja 77 henkilön VSS-paikkojen rakentamista. Lisäksi tälle tontille sijoittuvat rasiitteena tontin 12-87-7 väestönsuojapaikat, jotka ovat vastaavasti 54 m² ja 72 henkilöä. Rakennuksessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa 1. kerroksessa. Väestönsuojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

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 49-12-87-7 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.

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin 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 pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / 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.

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

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.