

§ 33

Uudisrakennuslupa 2020-1481 Kotkakuja 1

Päätöspäivämäärä	16.2.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	24.2.2021

Rakennuspaikka	49-57-6-4 KARAKALLIO Pinta-ala 1282.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kotkakuja 1 02620 ESPOO Asemakaava AK, VI, 2210, e=1,72 Asuinkerrostalojen korttelialue 2210.0 k-m ² 97.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y-Säätiö PL 322 00531 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (416L) ja puretaan piharakennus (9209) sekä jätepieste					
	Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103874416L	3155.0	2982.0	10435.0	6
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	1016019209	97.0	97.0	272.0	1
	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	08.06.2020				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	04.09.2020				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	24.09.2020				.
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	29.09.2020				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (15 kpl) Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake					

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Katukorkeusilmoitus
RH1-lomake
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Rakennuksen ja ulkoalueen käyttöturvallisuus pääpiirustuksissa
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Palotekniset erillisuunnitelmat
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet x 2
Selvitys kosteudenhallinnasta
RH2-lomake
Rakennuslupakartta
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Hankkeen suunnittelijat
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet -hankekuvaus
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillisuunnitelmat
Kerrosalalaskelma
Selvitys hulevesistä
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Vesijohto- ja viemärilausunto
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuus
Väestönsuojapiirustukset
Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista
Valtakirja
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Yhteystietojen liite
Energiatodistuksen liite
Kerrosalalaskelma
Sijoituslupa 049-2020-505 Päätös
Ilmoitus rakennuksen poistumasta, RK9 Liite 3, Lainhuutotodistus
Ilmoitus rakennuksen poistumasta, RK9 Liite 2, Rakennuslupakartta
Ilmoitus rakennuksen poistumasta RK9
Ilmoitus rakennuksen poistumasta, RK9 Liite 1, Asemapiirustus
Yhteisjärjestelysopimus
Pohjarakennesuunnittelijan koulutus ja työkokemus -
Pohjarakennesuunnittelijan koul
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat - Pohjarakennesuunnittelijan
saavuttamat
Poikkeamispäätös tai Suunnittelutarveratkaisu - Poikkeamispäätös
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kaupparekisteriote
Muu selvitys - vastine naapurin huomautukseen
Haetaan lupaa 6-kerroksisen asuinkerrostalon (416L) rakentamiseen ja
piharakennuksen (9209) ja jäteaitauksen purkamiseen. Tontille
rakennetaan
valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-
asuntotuotantoa, asuntoja toteutetaan 42 kpl.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asuinkerrostalojen korttelialueelle, jossa on kaksi olemassa olevaa v. 1965 rakennettua 4-kerroksista asuinkerrostaloa, on v. 2019 hyväksytty täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos.

Asemakaavassa on tontille osoitettu yksi rakennusala kuusikerroksiselle asuinrakennukselle. Tontin pohjoisosassa on lisäksi varattu alue pysäköinnille, joka tulee kattaa viherkatoksin.

Tontille saa sille merkityn rakennusoikeuden 2210 kem2 lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Asuinrakennusten julkisivuvärien tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, tulee saumat piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinrakennuksen katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. pihajärjestelyistä, maanalaisista johdoista ja hulevesien käsittelystä.

AK-korttelialueen autopaikat tulee pääosin sijoittaa LPA-korttelialueelle.

Hankkeelle on 28.01.2021 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös 049-2020-2044-S koskien autopaikkamäärää, rakennusalueen ylityksiä ja tontinrajan ylitystä 5. ja 6. kerroksen parvekkeiden kohdalla.

Espoon kaupunki on myöntänyt haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

- Autopaikkoja voidaan toteuttaa esitetyn mukaisesti, mikäli tontille rakennetaan

valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.

Rakennuslupavaiheessa tulee osoittaa, että kyse on edellä mainitusta vuokra-asuntotuotannosta.

- Rakennuksen eteläosan 5. ja 6. kerroksen parvekkeiden vesien johtaminen

tulee toteuttaa siten, että ne ohjataan hallitusti maahan. Parvekkeista ja niiden

rakenteista ei saa pudota vettä tai jäätä katualueelle

RAKENNUSHANKE

Rakennuksen julkisivut ovat valkoista tiililaattaa. Ullakkokerroksen julkisivut ovat keraamista lankkua. Asuntojen kadunpuolen parvekkeet neljänteen kerrokseen asti ovat sisäänvedettyjä ja niiden taustaseinät ovat kellanruskeaa, kuultokäsiteltyä puuta. Kahden ylimmän kerroksen kadunpuoleiset parvekkeet ja pihanpuoleiset parvekkeet ovat ulokeparvekkeita ja niissä on parvekelasitus. Rakennuksen 5. ja 6. kerroksen parvekkeet ylittävät tontin rajan 2,27 metrillä eteläjulkisivulla poikkeamispäätöksen mahdollistamalla tavalla. Sisäänkäyntejä on korostettu puuverhoilulla.

Talon alimman kerroksen kadun puoleisilla julkisivuilla on suuret ikkunat asemakaavan mukaisesti estämässä umpinaista vaikutelmaa.

Asuintilojen irtaimistovarastot ja yhteistilat on sijoitettu ensimmäiseen kerrokseen. IV-konehuone, kerhotila, saunaosasto ja näihin liittyvät kattoterassit sijaitsevat ullakkokerroksessa. Hanke on pienasuntovaltainen. Talosaunoja rakennetaan 1 kpl 42 saunatonta asuntoa kohti, mikä poikkeaa Topten-asuintilojen aputilojen mitoitusohjeesta. Mitoituksen riittävyyttä on perusteltu saunomisen porrastamismahdollisuudella.

Rakennus ylittää rakennusalueen rajan eteläsivun osalta 1,0 metrillä sekä osin itäisivulla 15 metrin matkalla 0,93 metriä. Hanke on perustellut ylityksiä tontin pienuudella ja haastavilla korkeussuhteilla.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2982 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2210 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 225 kem² ja porrashuoneiden 20 m² ylittävä osuus 322 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 225 kem². Rakennuksen kokonaisala on 3155 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen ullakkokerros on kaikilta sivuilla julkisivupinnasta sisäänvedetty, mutta ei kaikilta osin sijaitse julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan määrittämän tason yläpuolella. Itä- ja länsisivuilla ullakko ei kokonaisuudessaan jää 45 asteen kulmassa kohoavan kuvitteellisen vesikattotason alapuolelle. Poikkeamista ullakkomääritelmästä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Lisäksi sallitaan 10 %:n vähennys autopaikkojen kokonaismäärästä, mikäli otetaan käyttöön yhteiskäyttöautojärjestelmä. Autopaikkavaatimus koko rakennuspaikalle on varsinaisen kerrosalan määräämänä vähintään 26 ap. Poikkeamispäätös 049-2020-2044-S mahdollistaa asemakaavan edellyttämän 26 ap sijaan 21 ap. Pihalle on osoitettu yhteensä 5 ap, joista yksi on le-paikka. Naapuritontin 49-57-6-6 autohalliin on osoitettu 16 ap ja lisäksi on yhteiskäyttöautopaikkoja 3 kpl. Yhteiskäyttöautoista on sovittu asemakaavamääräyksen mukaisesti erillisellä yhteisjärjestelysopimuksella.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkavaatimus koko tontille on vähintään 84 ppp. Tontin pyöräpaikoista 84 pp toteutetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa. Lisäksi piha-alueelle on osoitettu 21 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostalon kellarikerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 59 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta 08.06.2020 ja se on puoltanut suunnitelmaa ehdollisena. Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti.

MUUT SELVITYKSET

Tonttien 3,4,5 ja 6 yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu mm autopaikoituksesta ja jätehuollosta.

Hankkeelle on hyväksytty 15.10.2020 sijoituslupa 049-2020-505 etelän puoleisen julkisivun 5. ja 6. kerroksen parvekkeiden ja anturoiden, routaeristeiden ja salaojien sijoittumiselle katualueen puolelle.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan rakennuksen itäpuolella sijaitsevassa maanalaisessa viivytysputkessa. Viivytysputken tilavuus on yhteensä yli 10 m³. Viivytysputkesta hulevedet johdetaan kadun toiselle puolelle eteläiseen painanteeseen sijoitusluvalla 049-2020-505.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomaisena on kuullut rajanaapureita.

Naapuri Kotkakuja 3 (49-57-6-1) haluaa huomauttaa rakennushankkeesta samalla tavoin kuin kaavamuutoksesta. Naapuri huomauttaa mm rakennusten välisestä etäisyydestä, uuden rakennuksen kerrosluvusta ja päädyn makuuhuoneiden ikkunoiden suorasta näköyhteydestä. Huomautus on luvan liitetiedostona.

Vastineessaan hanke toteaa rakennettavan uudisrakennuksen sijoittuvan asemakaavan mukaisesti rakennusalalle ja rakennusten välinen etäisyys on n 14 metriä.

PÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Suunniteltu asuinrakennus on sijainniltaan, korkeudeltaan ja muilta ratkaisultaan asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen eikä tarpeettomasti haittaa naapuria sijoituessaan n 14 m etäisyydelle tontin lännen puoleista rajasta. Rakennushanke täyttää rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

päätösehdotus

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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

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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

Sijoitusluvan 049-2020-505 lupaehtoja tulee noudattaa.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot

julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) 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 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa. 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 §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.