

§ 44

Uudisrakennuslupa 2021-183 Jousenpuistonkatu 6

Päätöspäivämäärä	9.3.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	17.3.2021

Rakennuspaikka	49-12-220-2 TAPIOLA Pinta-ala 1351.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 6 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 4100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 Espoo					
Toimenpide	Rakennetaan asuinkerrostalo (1). Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti, FISE AA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103919900U	5359.0	5359.0	17140.0	12
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittaussyksikkö 09.02.2021 Naapurien kuuleminen, 9kpl 24.02.2021					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18kpl Valtakirja, 2kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys Katukorkeusilmoitus Katukorkeusilmoituksen liite					

Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Sopimus velvoiteautopaikoista
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Yhteistilaselvitys
Yhteisjärjestelysopimuksen sitoumus
Jäteilman seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma liitteineen
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakennuslupakartta
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Perustamistapaselvitys ja pohjatutkimus
Ulkoväriytyssuunnitelma
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys
Asuntojen ilmanvaihdon seinäpuhalluslaitteiden suojaetäisyydet
Ennakkoneuvottelu 2:n asialista
Haetaan lupaa 6-12 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.
Rakennukseen sijoittuu yhteensä 68 asuntoa.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1), johon saa rakentaa 6-, 8-, 10- ja 12-kerroksisen, etelästä pohjoiseen porrastuvan asuinkerrostalon. Rakennus on asemakaavan mukaan rakennettava kiinni rakennusalan länsi-, pohjois- ja eteläsivuihin.

AK-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla sopusoinnussa Tapiolan kulttuuriympäristön arvojen kanssa sekä keskenään yhteensopivia, laadukkaita ja viimeistelyjä. Terassitaloissa tulee huomioida niiden vaikutus laajaan maisemaan. Normaalkerrosten julkisivujen tulee olla vaaleita. Rakennusten kattohuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksista poikkeavia. Kolmen terassitalon kattojen tulee olla keskenään yhteneväiset.

Tontti rajautuu lännen puolella Jousenpuistonaukioon. Asemakaavan mukaan aukion reunassa julkisivujen maantasokerrokset tulee toteuttaa korkeudeltaan yhteneväisenä vähintään 5 metriä korkeina näyteikkunajulkisivuina tai arkadina. Aukion puoleisten parvekkeiden tulee olla seinälinjasta siäänvedettyjä. Muilla julkisivuilla tulee yksittäiset parvekkeet rakentaa ulokkeina tai perustaa pilareille.

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Tonttien 6 ja 8 välille on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien

viivytämiseen varattu alue, johon tulee rakentaa viivytyspainanne. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4100 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat kerroksissa ja kiinteistönhoitotilat, yhteisiä kerhotiloja, varastoja, saunoja ja pesutupia, terassitalojen yhteiset saunatilat ja tekniset tilat ylimmän asuinkerroksen yläpuolella, väestönsuojat ja jätehuoneet, sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että se lisää porrashuoneen asumisviivytystä.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 4097 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1262 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 253 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 88 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3 kem².

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan asuinkerrostalo, joka porrastuu kerrosluvuiltaan asemakaavan mukaisesti. Irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä tekniset tilat, kuivaushuone, jätehuone ja talovarasto sijoittuvat maantasokerrokseen. Toisen kerroksen pohjoispäättyyn sijoittuu lisäksi kerhotila, kaksi talosaunaa pukuhuoneineen sekä pesula ja kuivaushuone.

Asunnot avautuvat pääosin länteen. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, suuremmissa asunnoissa kaksi parveketta tai parveke ja kattoterassi.

Rakennuksen julkisivut ovat asuinkerroksissa valkobetonia, ja maantasokerroksessa uritettua tumman harmaata väribetonia. Sisäänkäyntejä on korostettu tehostevärein. Parvekkeiden pielissä on käytetty paikoitellen puukuvioitua julkisivulevyä, ja ikkunoiden yhteydessä on tumman harmaaksi maalattuja alueita. Parvekekaiteiden laseissa on osin kuvioitu, vähemmän läpinäkyvä alaosa. Asemakaavan edellyttämä kahden kerroksen korkuinen näyteikkunakerros tai arkadi Jousenpuistonaukion suuntaan on ratkaistu alimpien kahden kerroksen osittaisella lasituksella sekä graafisella betonilla, jotka liittävät rakennuksen sen vasemmalla puolella sijaitsevan asuinkerrostalon julkisivun linjoihin.

Rakennuksen alapohja on maanvastainen kantava paalulaatta. Perustukset ovat teräsbetonirakenteisia. Ulkoseinät ovat betonisisäkuorisista elementteistä. Ulkopinnat ovat pääosin valkobetonia betonikuorielementteistä, tehosteina on lisäksi maalattuja betonikuorielementteistä. Maantasokerroksen ulkopinnat ovat väribetonikuorielementteistä. Väli- ja yläohjat ovat ontelolaattoja. Rakennuksen vesikatto on porrastuva tasakatto. Vesikatto-osilla on terasseja.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaavan määräyksistä koskien rakennusalueen rajoja, alimpien kerrosten vähintään 5 m korkeaa arkadia Jousenpuiston aukion suuntaan sekä länsisivun parvekkeiden sisään vetämistä on hankkeessa poikettu. Poikkeamisen vuoksi rakennus ylittää rakennusalueen rajan itäisivulla noin 2,0 metriä sekä etelä- ja pohjoispäissä noin 150mm.

Hakija perustelee poikkeamia terassitalojen keskinäisellä yhtenevyydellä.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

Rakennuksen länsisivun perustusten rakenteet ulottuvat vähäisesti katualueelle, samoin porrashuoneen esteetön sisäänkäynti edellyttää aukion pinnan vähäistä muokkausta sisäänkäynnin edustalla.

Poikkeamalle haetaan kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa.

Poikkeamaa on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem², tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem². Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 37 ap.

Jousenpuiston pysäköintilaitokseen sijoittuu 37 autopaikkaa. Pihalla sijaitsee lisäksi yksi LE-autopaikka.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp / 30 kem². Asemakaava edellyttää vähintään 137 polkupyöräpaikan rakentamista.

PP-paikkoja on sijoitettu 106 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen sekä lisäksi ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 31 kpl.

Väestönsuoja 109 henkilölle sijaitsee maantasokerroksessa.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatason tasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 24.2.2021, 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 selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 12.1.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 7.12.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen

leimaama.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA RASITTEET

Hakemukseen on liitetty sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta tonttien 12-220-2, 12-220-3 ja 12-220-4 välillä yhteisiin tai rasitteina oleviin vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja lämpöjärjestelmiin, sähköjohtoihin, kaivoihin, perustuksiin, salaojiin sekä routaeristeisiin, samoin ajo- ja kulkureitteihin, piha-alueisiin ja leikkipaikkoihin.

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus pysäköintipaikkojen sijoittamisesta Jousenpuiston pysäköintilaitokseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri 12-222-1 (Jousenpuistonkatu 2) huomauttaa hankkeen saunatilojen ja niihin liittyvien vilvoitteluparvekkeiden sijoituksesta. Naapuri haluaa, että tilat sijoitettaisiin rakennuksen itä- tai eteläsivuille naapurin asuntoja mahdollisesti häiritsevän toiminnan välttämiseksi.

Vastineessaan hakija toteaa, että yhteistilojen sijoitus rakennuksen pohjoispäätyyn liittyy monella tavoin keskeisesti rakennuksen julkisivuratkaisuun. Länsipuolen parveke- ja julkisivuratkaisu perustuu asemakaavamääräykseen, jonka mukaan aukion puoleisten alimpien kerrosten tulee luoda 2-kerroksinen vaikutelma, mikä on saavutettu saunojen eteen sijoitettujen ruuturiläelementtien sekä 2. kerroksen korkeudelle nousevien graafisten valkobetonielementtien avulla. Saunojen sijoittamista länsijulkisivulle puoltaa edelleen niiden avautuminen ilta-aurinkoon.

Arvioitaessa saunatilojen mahdollisesti aiheuttamaa haittaa on hakijan mukaan syytä huomioida myös, että huomautuksen tehneen naapurin pihakannen taso on yli kaksi metriä saunatilojen lattiatason yläpuolella, ja naapurin itäjulkisivulle sijoittuu ainoastaan makuuhuoneiden toissijaisia ikkunoita sekä kuivaushuoneen ikkuna. Samoin hankkeen rakennuksen etäisyydet naapurirakennuksiin ovat asemakaavan mukaisia.

Muilla naapureilla ei 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:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden 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.
Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa
rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.
Seinäulospuhalluksen osalta rakennusvalvonta ei ole
voinut todeta täyttääkö suunniteltu ratkaisu sille
säädetty vaatimukset. Rakennusvalvonnalle on
aloituskokoukseen mennessä esiteltävä
seinäulospuhalluksesta MRL 150 c § säädetty
ulkopuolinen tarkastus, jossa todetaan ratkaisun
vaatimusten mukaisuus. Ulkopuolisen tarkastajan on
oltava asiaan perehtynyt tutkimuslaitos.
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 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 käyttööntoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttööntoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttööntoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttööntoa.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttööntokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja lupaehtolisäys koskien seinäulospuhallusta on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.