

§ 45

Uudisrakennuslupa 2021-184 Jousenpuistonkatu 10

Päätöspäivämäärä	9.3.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	17.3.2021

Rakennuspaikka	49-12-220-4 TAPIOLA Pinta-ala 1870.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 10 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 3820.0 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	1039198828	4960.0	4960.0	15940.0	10
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 09.02.2021 Naapurien kuuleminen, 9kpl 24.02.2021					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 16kpl Valtakirja, 2kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys Katukorkeusilmoitus Katukorkeusilmoituksen liite Kerrosalalaskelma					
				Mahdollistava		

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Yhteistilaselvitys
Sopimus velvoiteautopaikoista
Yhteisjärjestelysopimuksen sitoumus
Lvi-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Jäteilman seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma liitteineen.
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuslupakartta
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Perustamistapaselvitys ja pohjatutkimus
Ulkoväriyysuunnitelma
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys
Asuntojen ilmanvaihdon seinäpuhalluslaitteiden suojaetäisyydet
Ennakkoneuvottelu 2:n asialista
Haetaan lupaa 6-10 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.
Rakennukseen sijoittuu yhteensä 67 asuntoa.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

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

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Tonttien 8 ja 10 välille on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset hulevesien viivyttämiseen varatut alueet, joihin tulee rakentaa viivytysspainanteet. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3820 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 asumisviihtyvyyttä.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 3820 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1140 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 229 kem², ja taloteknisiä kUILUJA ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 79 kem². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan asuinkerrostalo, joka porrastuu kerrosluvuiltaan asemakaavan mukaisesti. Irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä tekniset tilat, 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 puukuviotua julkisivulevyä, ja ikkunoiden yhteydessä on tumman harmaaksi maalattuja alueita. Parvekekaiteiden laseissa on osin kuvioitu, vähemmän läpinäkyvä alaosa.

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 määräyksestä koskien rakennuksen rakentamista kiinni rakennusalan pohjois- ja eteläisivuihin on poikettu niin, että rakennus ylittää nämä rajat molemmissa päissä noin 50 mm. Hakija perustelee poikkeamista sen vähäisyydellä. Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem², tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem². Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 35 ap. Korttelin pysäköintilaitokseen sijoittuu 35 autopaikkaa. Sopimus Espoon

kaupungin ja pysäköintilaitoksen kanssa autopaikkojen varaamisesta on liitetty hakemukseen. Pihalla sijaitsee lisäksi yksi LE-autopaikka.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/30 kem2. Asemakaava edellyttää vähintään 128 polkupyöräpaikan rakentamista.

PP-paikkoja on sijoitettu 106 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen sekä lisäksi lukittavia ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 22 kpl.

Väestönsuoja 102 henkilölle sijoittuu maantasokerrokseen.

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 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, 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:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

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 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.

Seinäulospuhalluksen osalta rakennusvalvonta ei ole voinut todeta täyttääkö suunniteltu ratkaisu sille säädetyt 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.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

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 käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa 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 käyttöönottoa.

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. Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen p. 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.