

§ 51

Uudisrakennuslupa 2021-125 Kiannonkatu 18

Päätöspäivämäärä	8.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.4.2021

Rakennuspaikka	49-51-95-6 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1895.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiannonkatu 18 02650 ESPOO Asemakaava AK, 2050 (VI)/ 1150 (V), Asuinkerrostalojen korttelialue 3200.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Kiannonkatu 18 c/o Kiinteistö Oy Marmorata III Kiannonkatu 18, 02650 Espoo					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen sekä rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103918540Y	3881.0	3566.0	12500.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 28.09.2020		Kaupunkikuvatoimikunta 02.11.2020		Kaupunkimittausyksikkö 03.02.2021	
					Kieltävä Ehdollinen Mahdollistava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 12kpl Valtakirja Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja Energiaselvitys ja -todistus, 2kpl Energiatodistuksen liite Esteettömyysselvitys Hankkeen suunnittelijat Katukorkeusilmoitus Katukorkeusilmoituksen liite					

Kerrosalalaskelma
Liikennemeluserveys
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
TEK käyttöturvallisuus
Selvitys autopaikoista (kaavapoikkeama)
Selvitys autopaikoista
Autopaikoitusta koskeva poikkeamapäätös, leimattu
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
KVV-liitoskohtalausunto
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
TEK Rakennetekniikka
Väliaikaisen autohallin sisäänajon ennallistaminen
Havainnekuvat
Värilliset julkisivut
Pelastusreititsuunnitelma
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
TEK Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Kaavakartta
Kaavamääräykset
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Geotekninen suunnitteluraportti
Pintavaaitus ja pohjatutkimusasemapiirros
Pohjatutkimusleikkaukset
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Julkisivun ääneneristävysselvitys
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Ilmoitus väestönsuojasta
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys
Yhteisjärjestelysopimus (luonnos 1.2.2021)
Keskustelun liite (yhteisjärjestelysopimuksen liitepiirustus)
LVI-suunnittelijan pätevyys
Rakennustyön aloittamisoikeuden hakemus
Muut piirustukset - Parvekepiirustus
TEK Vesi- ja viemärlaitteistot ennen luvan hakemista
TEK Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
TEK Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista
Aloittamisoikeushakemus
Rakennesuunnittelijan pätevyys
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyys
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

rakennetaan 46 kpl.

Aloittamisoikeutta pohja- ja perustustöiden tekemiselle perustellaan mm. sillä, että louhintatyöt päästään tekemään samanaikaisesti kadunrakentamisen kanssa ja alueen rakentaminen jatkuu jouhevasti.

Rakennukseen luoteispuolella liittyvälle autohallille ja pihakannelle haetaan erillinen rakennuslupa.

Korttelissa sijaitsevan oppilaitoksen purkamiselle on myönnetty erillinen lupa 2020-11-P.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Hanke sijoittuu asemakaavan mukaiselle AK- asuinkerrostalojen korttelialueelle tontille 51095/6. Kortteli 51095 on jaettu seitsemään tonttiin (no. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10).

Asuinrakennuksen kerrosluku on porrastettu rakennusalueella viidestä kuuteen kerrokseen ja rakennusoikeus 3200 k-m² on jaettu em. rakennusaloille 2050 k-m² (VI) ja 1150 k-m² (V). Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan sekä yhteistilat ja asuntojen aputilat.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaisesta asumista koskevasta autopaikkanormista on myönnetty erillinen poikkeamispäätös 2019-555.

RAKENNUSHANKE

Kerrostalo kohteen tilaajana on A-Kruunu.

Asuinrakennuksen kerrosluku porrastuu asemakaavan mukaisesti viidestä kuuteen kerrokseen.

Julkisivujen päämateriaalina on käytetty kahta erisävyistä tummaa tiiltä, sisäänkäyntejä on korostettu lasitetuilla värillisillä tiilipinnoilla. Parvekkeiden taustaseinät jatkavat tiilien tummia sävyjä. Kattomuotona on tasakatto. Parvekkeet lasitetaan.

Rakennuksen tasakatto poikkeaa korttelisuunnitelman lamellitaloille esitetystä kattomuodosta (lape- tai epäkeskeinen harjakatto). Ratkaisua on puollettu kaupunkikuvatoimikunnassa.

Asunnot varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla.

Asuntojakauma on painottunut isoihin asuntoihin, 28 kpl asunnoista on 3H+KT tai 4H+KT. Yhteistiloina toteutetaan yksi yhteissauna, kerhotila sekä pesula.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3566 k-m², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 3200 k-m², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 185,3 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 180,4 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennus ylittää rakentamisalueen rajan pohjoissivulla (porrashuone B) noin puoli metriä pihakannen suuntaan.

Poikkeamaa asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, jolloin autopaikkoja voidaan näiden osalta vähentää 20%. Kaavan vaateen mukainen autopaikkamäärä on yhteensä 27 autopaikkaa.

Autopaikat toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä ja niitä on 10 % vähemmän kuin asemakaava edellyttää, eli yhteensä 25 autopaikkaa. Autopaikoista 24 kpl sijoittuu Patruunakadulle LPA tontille 51093-3 rakenteilla olevaan pysäköintilaitokseen ja yksi esteetön autopaikka tontille 51095-10.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 106 pp-paikkaa. Kaikki 106 pyöräpaikkaa sijaitsevat B-portaan 1. kerroksessa, jonne on järjestetty oma esteetön sisäänkäynti kadulta. Pihakannelle on osoitettu pihasuunnitelmassa pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille.

Väestönsuojan suojatila on osoitettu 85 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS

Tontin piha-alueet järjestetään kauttaaltaan esteettömiksi.

Porrashuoneiden ja asuntojen kynnykskorkeudet sekä tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi. Porrashuoneet on varustettu hissillä. Asuntojen parvekkeille on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi autopaikka naapuritontille 51-95-10, jonne on esteetön pääsy pihakannelta.

MELU

Asemakaava edellyttää parvekkeiden lasittamista määräyksissä tarkemmin esitetyillä meluarvoilla. Meluselvityksen mukaan melutasojen ohjearvot täyttyvät piha-alueella sekä lasitettaviksi esitetyillä parvekkeilla.

PIHA-ALUEET, JÄTEHUOLTO JA MUUT SELVITYKSET

Jätehuolto järjestetään tontin itäreunaan sijoitettavalla syväkeräysjärjestelmällä.

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat korttelin yhteiselle kansipihalle.

Pelastusteiden nostopaikat sijoittuvat rakennettavalle katualueelle sekä pihakannelle.

Perustamistapaselvityksen mukaan rakennusalueelle ei ole tehty maaperän pilaantuneisuusselvitystä. Nykyisen maankäytön perusteella ei ole odotettavissa, että alueella olisi pilaantuneita maita. Kaivutöiden yhteydessä maaperän puhtautta seurataan aistihavainnoin.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että korttelin pihasuunnitelmaa kehitetään mm. jätteen sijoittelun, kulkureittien jäsentelyn ja leikkialueiden turvalliseen saavutettavuuteen liittyen. Suunnitelmia on kehitetty lausunto huomioiden.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronavirustilanteesta johtuen. Teknistä ennakkokäsittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää toimitetun aineiston perusteella.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Koko korttelin alueelle laaditaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto-, putkijärjestelyistä.

Luvan liitteeksi on toimitettu allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta.

MUUT LAUSUNNOT

Kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen alueella on kesken. Kvv- ja hulevesiliittymän alustava sijainti on osoitettu tontin kaakkoispuolelle puistoalueelle.

Kaupunkitekniikan keskus on todennut lausunnossaan, että nostopaikat sijoittuvat rakennettavalle Kiannonkadulle ajoradalle ja osin jk-väylille ja ovat hyväksyttävissä katuteknisesti kantavuuden ja pintarakenteen (asfaltti) osalta. Yksi nostopaikka sijoittuu lähelle hulevesi- ja viemärikansistoja, mutta mahtuu niiden väliin. Puomin käänösäteelle osuu katupuuta (punatammi, mustamarjaorapihlaja) ja katuvalaisinpylväitä, mutta yksittäisinä rakenteita niiden ei ole nähty estävän puomin toimintaa. Lisäksi on todettu, että kvv-liitokset tulevat puistoalueelle rakennettaviin linjoihin, mikäli liityntälinja yleisellä alueella yli 20 m tai kaivoja, niin ko. rakenteille on haettava sijoituslupa ja mikäli alle 20 m riittää työ lupa eli kaivulupa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 24 500 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

**Esittelijän
päättösehdotus**

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 ja
kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön
tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja
huolto-ohje.

Maaperän puhtautta tulee seurata kaivutöiden
yhteydessä. Mikäli havaitaan pilaantuneisuuteen
viittaavia tekijöitä tulee siitä ilmoittaa
rakennusvalvontakeskukselle sekä olla yhteydessä
Espoon ympäristökeskukseen.

Ennen loppukatselmusta tulee tilapäinen ajoyhteys
pihakannan alle maisemoida pihasuunnitelman
mukaisesti.

Liikuntaesteiselle osoitettu autopaikka tulee olla
toteutettu ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu
ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä
erityinen palotarkastus.

Puistoalueelle kvv liittymiin rakennettaville linjoille ja
kaivoille tulee hakea kaupunkitekniikan keskukselta

tarvittavat sijoitus- ja/tai kaivuluvat ennen ko. töiden aloittamista.

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, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto, puh. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.