

§ 70

Uudisrakennuslupa 2021-574 Linjaloistonkatu 11

Päätöspäivämäärä

29.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.5.2021

Rakennuspaikka	49-42-269-1 SAUNALAHTI Pinta-ala 4583.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Linjaloistonkatu 11 02330 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VI (4/5), e = 0,94 + 15 % + 1 % 4300.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asuntosäätiön Kiinteistöt Oy Tuulikuja 2 02100 ESPOO					
Toimenpide	Kolme asuinkerrostaloa (1,2,3), maanalainen autosuoja (4), jätekatos (5) ja ulkoiluvälinevarasto/pesula (6), maalämpökaivot (10 kpl)					
	Pääsuunnittelija: Airtto Kari rakennusarkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103932334X	1842.0	1842.0	5827.0	6
	2	103932335Y	1602.0	1602.0	5090.0	5
	3	1039323360	1571.0	1571.0	4994.0	5
	4	1039323371	1374.0	1374.0	5272.0	1
	5	1039323382	25.0	25.0	83.0	1
	6	1039323393	96.0	96.0	260.0	1
	102					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	16.04.2021		Puoltava		
	Kaupunkikuvatoimikunta	07.12.2020		Kieltävä		
	Kaupunkikuvatoimikunta	25.01.2021		Ehdollinen		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Hallintaoikeusselvitys Valtakirja					

Hankekuvaus ja poikkeukset
Kiinteistörekisteriote
Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl
Esteettömyys selvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Liikennemeluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palotarkastajan lausunto pihakannesta ja parvekeluukuista
Perustamistapasuositus
Pintavesisuunnitelmat
Kosteudenhallintaselvitys
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Pihasuunnitelmat
Puustokartoitus
Ulkoväriyssuunnitelmat
Havainnekuvat
Ympäristöselvitys
TEK-lomakkeet

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kahden 5-kerroksisen sekä yhden 6-kerroksisen asuinkerrostalon, autohallin ja kahden talousrakennuksen rakentamiseen. sekä 10 maalämpökaivon poraamiseen. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 101 asuntoa.

Rakennuspaikalle on aikaisemmin myönnetty rakennuslupa 49-2019-1859-A, joka samalla raukeaa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK, ak-3). Pohjoisimman rakennuspaikan kerrosluku on VI, ja kahden eteläisemmän V kerrosta.

Asemakaavan mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja, ja piha-alueet tulee toteuttaa laadukkaasti. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin rappauspintaisia, ja rakennusten alimpien kerrosten tulee erottua visuaalisesti muista asuinkerroksista Linjaloistonkadun puoleisilla julkisivuilla. Ylimmän kerroksen julkisivupinnat tulee toteuttaa vaaleina. Porrashuoneissa tulee käyttää kunkin porrashuoneen tai rakennuksen omia tehostevärejä.

Asuinhuoneistojen ilmanottoaukot tulee sijoittaa ensisijaisesti korttelipihojen puolelle. Tontilla tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja. Puhtaita katto- ja pihavesiä tulee viivyttää ja ohjata istutuksille ennen liittymistä yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuksissa tulee olla hulevesiä pidättävät kasvipeitteiset viherkatot. Autohallin poistoilma on johdettava rakennusten katoille.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 4150 kem2 asuntokerrosalaa, sekä 150 kem2 asukkaiden yhteisiä työtiloja varten 1. kerroksissa. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa väestönsuoja-, yhteis-, varasto-, teknisiä sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja 15 % (688 kem2) asemakaavan mukaisesta kerrosalasta, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se parantaa tilasuunnittelua ja porrashuoneen luonnonvaloisuutta, kerho- ja kokoontumistiloja vähintään 1 % (42 kem2) korttelin kokonaisasuinkerrosalasta, ylimmän kerroksen saunatilat, sekä autohallitilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 4147 kem2. Rakennusten kokonaiskerrosala on 6510 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 2363 kem2, josta autohallin osuus on 1121 kem2. Väestönsuoja-, yhteis-, varasto-, teknisiä sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja on yhteensä 698 kem2 (16,2 %), ja kerhotiloja 50 kem2 (1,2 %). MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksissa 140 kem2, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 95 kem2. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 3 kem2, sekä lisärakennusoikeutta asukkaiden yhteisiä työtiloja varten 1. kerroksissa 150 kem2.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus A on 6-kerroksinen, ja asuinrakennukset B ja C 5-kerroksisia, ja ne sijoittuvat tontille asemakaavan mukaisesti. Irtaimisto- ja lastenvaunuvarastot, kuivaushuoneet, väestönsuoja ja tekniset tilat sijoittuvat 1. kerrokseen, samoin kuin pihakannen alainen autohalli. Pesula- ja pyörävarastorakennus sijoittuu autokannen päälle B- ja C-rakennusten välille, ja jätesuoja Kivikummelinpolun kääntöpaikan viereen. Kerhohuoneet ja neljä saunaa sijoittuvat A-talon 6. ja B-talon 5. kerrokseen.

Rakennusten julkisivut jalustaosassa ovat uritettua, tumman harmaata väribetonia, ja ylemmissä kerroksissa valkeaksi rapattuja. Porrashuoneiden syvennykset kadun puolella ovat asemakaavan mukaisesti eri tehostevärein maalatut. Länteen avautuvat pihajulkisivut muodostuvat lasitetuista parvekkeista, joiden taustaseinät ovat paneloituja. Ylimmät kerrokset ovat vaaleita lukuun ottamatta sauna- ja kerhohuoneyksiköiden keskiruskeaksi kuultokäsiteltyjä paneli- ja pergolaosia. Ovet ja ikkunat ovat harmaita. Vesikatot ovat tasakattoja. Kaikissa asunnoissa on lasitettu terassi tai parveke, lukuun ottamatta yhtä pienasuntoa / kerros, joka on varustettu ranskalaisella parvekkeella.

Asuinrakennusten alapohjat ja yläpohjat ovat betonia, välipohjat pääosin ontelolaattoja. Julkisivut ovat pääosin betonia ja eristerapattuja. Rakennuksissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto ja maalämpö.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä

saunojen lukumäärästä ja kerhohuoneiden yhteispinta-alasta, sillä perusteella, että nämä tilat on suunniteltu kokonaisuutena ja saunat ja kerhotilat terasseineen sijaitsevat hienolla paikalla ylimmissä kerroksissa. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 25 saunatonta asuntoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen A asemakaavan mukainen enimmäiskerrosala ylittyy 2 kem2. Hakija perustelee ylitystä sillä, että vastaavasti rakennusten B ja C enimmäiskerrosala alittuu 5 kem2, joten tontin kokonaiskerrosala ei ylitä.

Rakennusten B ja C välinen piharakennus D ylittää rakennusalueen rajan 2650 mm. Ylitys on vähäinen ja oman pihan puolelle.

Jätehuone sijaitsee rakennusalueen ulkopuolella. Hakijan mukaan Kivikummelinpolun liittymä on jäteautolle luontevin paikka pysähtyä.

Talojen A ja B ylimmän kerroksen kerrosala ylittää 4/5 suurimman kerroksen alasta. Alan ylittävä massa on eriytetty päämassasta materiaalilla ja sulautuu osaksi kattoterassia. Ylittävään osaan sijoittuu sauna- ja kerhotiloja.

Väestönsuoja-, yhteis-, varasto-, teknisiä sekä kunnallistekniikkaa palvelevien tilojen yhteen laskettu kerrosala ylittää asemakaavan määräämän 15 %. Ylitys on vähäinen, ja parantaa asumistasoa.

Kadun puolen liittymän yhteydessä sijaitsevat autopaikat eivät ole p-1 alueella.

Katusuunnitelman mukainen, toteutettava liittymän paikka osuu p-1 alueelle estäen pysäköintipaikkojen sijoittamisen.

Kansipihaa ei mitoiteta kestäämään tikasauton painoa. hakija perustelee ratkaisua sillä, että hätäpoistuminen pihan puolen asunnoista tapahtuu parvekeluukkujen kautta.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / asuntokerrosalan 80 kem2 kohden. Autopaikat saa sijoittaa rakennusten tai kansipihojen alle tai pihan pysäköimisalueelle (p-1).

Asemakaava edellyttää 52 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu omalle tontille pihakannen alaiseen autosuojaan 42 kpl ja pihalle katuliittymän yhteyteen 6 kpl asemakaavan mukaisesti, sekä 4 LE-autopaikkaa pihakannelle.

Väestönsuoja 110 henkilölle on sijoitettu rakennuksen B kellariin.

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

esteettömyysasiamiehelle 16.4.2021, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma, sekä työmaa-aikaisten 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 19.4.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 7.12.2020 ja 25.1.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta. Naapuri 42-266-7 (Linjaloistonkatu 7) on huomauttanut hankkeen massoitellusta ja vesikattolinjasta, samoin julkisivujen ja porrashuoneiden väryyksestä sekä kadun puolen pihasuunnitelmasta. Naapurin mukaan massoitelu ei riittävässä määrin ehkäise liikennemelua piholla, ja pohjoisen rakennuksen korkeus rikkoo Linjaloistonkadun yhtenäistä vesikattojen linjaa. Hakijan toimittaman vastineen mukaan kohteelle on laadittu meluselvitys, jonka mukaan keskiäänitasot ulko-oleskelualueilla eivät ylitä. Rakennuksissa on asemakaavamääräysten mukainen kerrosten lukumäärä, ja ratkaisussa on noudatettu korttelisuunnitelman ohjetta maaston täyttöjen ja leikkausten minimoinnista. Naapuri 42-266-7 huomauttaa myös hankkeen julkisivuväryyksestä, joka poikkeaa alueen muiden rakennusten korttelisuunnitelman mukaisesta vaaleanruskeiden sävyistä, sekä porrashuoneiden väryyksestä, joka naapurin mukaan on samoin muista poikkeava. Hakija toteaa vastineessaan, että julkisivuväryys on asemakaavan mukainen ja harkittu; vaalea rappaus tummalla jalustalla, puun sävyisillä ja oranssinruskeilla tehosteosilla. Naapuri 42-266-7 huomauttaa myös kadun puoleisten tonttien jättämisestä luonnontilaiseksi, joka naapurin mukaan tarkoittaa valitettavan usein suunnittelun puuttumista. Hakija kertoo vastineessaan, että kaikki piha-alueet ovat istutettuja, ja että kadun puolen piha-alueet tullaan sovittamaan vielä keskeneräiseen katusuunnitelmaan yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa.

Muilla naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

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:**

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

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.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.