

§ 104

Uudisrakennuslupa 2021-691 Gräsanportti 2

Päätöspäivämäärä 8.6.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.6.2021

Rakennuspaikka	49-22-304-3 OLARI Pinta-ala 6944.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Gräsanportti 2 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 6500.0 k-m ² 0.0 k-m ²																														
Hakija	Espoon Asunnot Oy Kauppakeskus Iso Omena, Suomenlahdentie 1 02230 Espoo																															
Toimenpide	Kolmen asuinkerrostalon (1, 2, 3) ja pysäköintilaitoksen (4) rakentaminen Pääsuunnittelija: Mäkipaja Veikko arkkitehti Uusi rakennus																															
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1039347551</td> <td>3230.0</td> <td>3000.0</td> <td>10334.0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>103934765B</td> <td>3200.0</td> <td>2932.0</td> <td>9722.0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>103934766C</td> <td>2666.0</td> <td>2622.0</td> <td>8514.0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>103934767D</td> <td>1384.0</td> <td>1384.0</td> <td>5800.0</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1039347551	3230.0	3000.0	10334.0	8	2	103934765B	3200.0	2932.0	9722.0	8	3	103934766C	2666.0	2622.0	8514.0	8	4	103934767D	1384.0	1384.0	5800.0	2	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																											
1	1039347551	3230.0	3000.0	10334.0	8																											
2	103934765B	3200.0	2932.0	9722.0	8																											
3	103934766C	2666.0	2622.0	8514.0	8																											
4	103934767D	1384.0	1384.0	5800.0	2																											
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittaussyksikkö 29.04.2021 Kaupunkikuvatoimikunta 18.01.2021 Naapurien kuuleminen, 7kpl 19.05.2021																															
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 45kpl Valtakirja Hankekuvaus Asemapiirustus-DWG Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl																															

Esteettömyys selvitys
Katukorkeus ilmoitus
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Ääneneristävyysselvitykset 3 kpl
Liikennemeluserveys
TEK-asiakirjat 8 kpl
Kalustetut tyyppipohjat
Palotekniset erillisselvitykset
Paloturvallisuuden perusteet
Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma
Rakennuslupakartta
Kiinteistörekisteriote
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Ulkoväriyessuunnitelma
Vesijohto- ja viemäri lausunto
Väestönsuojapiirustukset 1 & 2
Vss-ilmoitus 1 & 2
Värilliset julkisivut
Havainnekuvat
Ympäristöselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa yhden 7-kerroksisen ja kahden 8-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon, sekä pihakannen alaisen autohallin rakentamiseen. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 95 asuntoa 8 asuinkerroksessa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan mukaan rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Asuinrakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin kadun puolella tulee olla paikalla muurattu tiili punaisen ja ruskean sävyissä. Pihan puolella rakennusten pääasiallisen värin tulee olla vaalea. Kannenalaisten tilojen näkyviin jäävien sivujen sekä IV-konehuoneiden ja talousrakennusten julkisivujen tulee olla asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa, ja ne on liitettävä luontevasti ympäröivään maastoon.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja se tulee sovittaa luonnollisesti ympäröivään maastoon ja maisemaan, puustoa ja avokalliota säästäten.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melusta, ilmanlaadusta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 6500 k-m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoleiset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja

luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talousrakennukset, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä väestönsuojatilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 6500 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala on 9938 k-m². Lisärakennusoikeutta on käytetty 3438 kem², josta autohallin osuus on 1384 k-m². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksissa 535 k-m², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 137 k-m². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Espoon asuntojen vuokra-asuntokohteen kolme yksiportaista pistetaloa porrastuvat Piispankallion pohjoisrinteeseen. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Asuntojen yhteistiloista kerhohuone ja toinen saunaosastoista sijaitsevat C-talon 3.kerroksessa, toinen saunaosasto A-talon 2.kerroksessa. Pesula sijoittuu keskimmäiseen B-taloon ja avautuu pihakannelle. Varastotilat sijaitsevat kellareissa. Jokaisen sisäänkäynnin yhteyteen Gräsanportin varteen on sijoitettu tiilimuurilla rajattu Molok-jättepiste.

Asunnot avautuvat itään tai länteen. Asunnot ja saunat/kerhotila on varustettu lasitetulla parvekkeella tai terassilla.

Asuinrakennusten kadun puoleiset, matalammat rakennusosat ovat punaruskeaa muurattua tiiltä, ylärinteen puoleiset julkisivut valkeaa tiilimuurausta. Sokkelit ovat titaanioksidilla vaalennettua betonia. vesikatot ovat tasakattoja. Autohalli ja kansipihoja suojaavat betoniset melumuurit on kadun puolelta maisemoitu rinteeseen sisäänajoja lukuun ottamatta.

Oleskelupihat ja leikkialueet sijaitsevat melusuojuilla kansipihoilla. Rakennusryhmän ympäri kiertää hulevesipainanne, jonka ulkopuolella puusto ja istutukset liittyvät ympäröivään puistoon.

Rakennusten kantavat rakenteet ovat teräsbetonia, ja väestösuojia lukuun ottamatta elementtejä. Julkisivut ovat sisäkuoribetonielementtejä. Alapohja, välipohjat ja yläpohja tehdään ontelolaatoista. Rakennuksissa on keskitetty ilmanvaihto, ja ne liitetään kaukolämpöön.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen raja ylitetään kaikissa taloissa sisänurkassa, matalamman ja korkeamman osan liitoskohdassa noin 1,5 m. Länsijulkisivujen parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan 1,5 - 2,2 m. Rästyskorkeus on kaikissa taloissa + 38.55, kun taas asemakaavassa annettu vesikaton likimääräinen ylin korkeusasema on + 38.0. Asemakaavassa annettu korko on likimääräinen. Hakija perustelee ylityksiä niiden vähäisyydellä. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / asuntokerrosalan 95 kem² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Koska tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja vähentää

asemakaavan mukaan 20 %. Autopaikat tulee sijoittaa rakennusten tai kansipihojen alle.

Asemakaava edellyttää 55 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu omalle tontille pihakannen alaiseen autosuojaan 55 kpl asemakaavan mukaisesti. Autopaikoista 3 on liikuntaesteisille soveltuvia.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa pyöräpysäköintiä.

Asemakaava edellyttää 217 polkupyöräpaikan rakentamista katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 218 kpl kellareiden ulkoiluvälinevarastoissa, sekä lisäksi pihalle 58 polkupyöräpaikkaa asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojat 106 ja 67 henkilölle sijoittuvat rakennusten A ja C kellareihin.

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 7.5.2021, 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. Lähivirkistysalueen sekä tontin luonnontilaisen alueen ja kansipihan välimaastossa on hulevesipainanne, joka toimii tulvareittinä. Hankkeesta on laadittu liikennemeluseelvitys 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 27.4.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 18.1.2021, jolloin hanketta puollettiin suosituksin, 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

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri 49-22-302-1 vaatii, että asuinkerrostalojen ilmanvaihtokonehuoneet tulisi sijoittaa rakennusten eteläsivulle, jotta ne eivät varjosta naapurin pihaa. Naapuri 49-22-302-1 edellyttää, että louhinta, poraus, räjäytys ja louheen kuormaus on rajoitettava ma-pe klo 7-18 välille. Naapuri 49-22-302-1 myös huomauttaa siitä, ettei lupahakemuksen vireilläolosta ole tiedotettu rakennuspaikalla maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukaisesti.

Vastineessaan hakija toteaa, että IV-konehuoneiden osalta suunnitelma on asemakaavan mukainen, koska sen mukaan ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa vesikaton ja kaavassa määrätyn räystäskoron yläpuolelle. Melua aiheuttavien työvaiheiden osalta hakija ilmoittaa, että

urakkasopimuksessa urakoitsijan edellytetään noudattavan niiden suhteen viranomaisten ja rakennusvalvonnan määräyksiä ja ohjeita. Hakija myös kertoo, että rakennusluvan vireilläolosta on tiedotettu rakennuspaikalla.

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

Esittelijän päättösehdotus

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.

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.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tiilien ja saumauksen malleista on esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä riittävän kokoiset mallit.

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

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.

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.