

§ 12

Uudisrakennuslupa 2021-742 Kiannonkatu 20

Päätöspäivämäärä 15.9.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.9.2021

Rakennuspaikka	49-51-95-9 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2975.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiannonkatu 20 02650 ESPOO Asemakaava AK, 7550, XV/ XVI, Asuinkerrostalojen korttelialue 7550.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy PL 509 00101 HELSINKI Asunto Oy Espoon Mäntylänhuippu c/o JM Suomi Oy Hevosenkentä 3 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalon rakentaminen sekä rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103935974B	10034.0	9434.0	32190.0	16
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	18.01.2021			Ehdollinen	
	Kaupunkimittausyksikkö	05.05.2021			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 1kpl	21.05.2021			.	
	Rajanaapurit Espoo	26.05.2021			Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 13kpl Valtakirjat 2 kpl Väritetyt julkisivut pohjoiseen ja länteen Sijoituslupapäätös 2021-12/ hulevesien ylivuotoputken sijoittaminen					

Lentoestelausunto
Kaupparekisteriote Mäntylänhuippu
TEK Rakennetekniikka
Väestönsuojapiirustus
Väestönsuojailmoitus
Liikennemeluserveys
Energiaselvitys ja -todistus
Hulevesisuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Palotekniset erillisuunnitelmat - Palo01lomake
Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
Yhteisjärjestelysopimuksen allekirjoitettu luonnos ja karttaliite, 2kpl
Selvitys autopaikoista, 2 kpl
Julkisivun ääneneristävyys selvitys
LVI-suunnittelijan pätevyysluokat
Geotekninen suunnitteluraportti ja pohja
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys yhteistiloista
Ulkoväriyys suunnitelma
Kosteudenhallinta-asiakirjan liite
Ympäristökeskuksen vapautus hulevesijärjestelmään liittym
Poikkeamispäätös Autopaikat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Katukorkeusilmoitus
Vesi- ja viemäri laitteistot ennen luvan hakemista
TEK käyttöturvallisuus
Rasitesopimus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Hankkeen suunnittelijat
KVV-liitoskohtalausunto
Esteettömyys selvitys -Esteetön kerrostalo suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys
Kaupparekisteriote
Pihasuunnitelma
Riskiarviolomake, 2kpl
Taloyhtiön hallituksen pöytäkirja
Virtauslaskenta, ulko- ja ulospuhallusilmasimulointi
Selvitys LE-autopaikoista
Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Rakennuttajan kosteudenhallinta-asiakirja
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
Kerrosalalaskelma
Yhteystietojen liitteet / 5 henkilöä
Selvitys naapurien kuulemisesta, 3 kpl
Palotekninen suunnitelma (LUP leima 23.3.2021) 2 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Muu selvitys - Lomake YL08A
Vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon
Selvitys LE-autopaikoista
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Tuulisuusselvitys
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta 3 kpl
Naapurin suostumus 2 kpl
Keskustelun liite/ havainnekuvat 3 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Haetaan lupaa 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja hankkeessa on 130 kpl.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Kortteli on asemakaavassa AK asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonne on osoitettu rakennusalat kuudelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle kaksikerroksiselle maanalaiselle tilalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräiseksi korkeusasema on osoitettu +28.0. Lisäksi korttelin itäosaan sijoittuu säilytettävä sr-1 rakennus. Kortteli rajautuu etelässä Kiannonkatuun, idässä Puustellinkallion puistoon ja pohjois- ja länsireunoilla puroalueeseen.

Asuinrakennuksen kerrosluku jakautuu rakennusalalla viidestätoista kuuteentoista kerrokseen.

Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 7550 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, kiinteistönhoidon ja talotekniikan tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat sekä polkupyörien säilytystilat.

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja ne tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina.

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja ja mm. elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa ja kattoterassit toteuttaa asemakaavassa tarkemmin määritettyjen melutasoarvojen mukaisesti ja leikkialueet sijoittaa melukatveeseen.

Rakennuksen massoittelussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

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

RAKENNUSHANKE

Kortteli 51095 on jaettu seitsemään tonttiin (no. 4 -10). Nyt rakennettava lupa käsittää korttelin pohjoisosaan tontille 9 sijoittuvan 16. kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen ja on ensimmäinen korttelin pohjoisosaan sijoittuvista kolmesta tornitalosta.

Rakennukseen eteläpuolella liittyvälle, tonteille 4-9 sijoittuvalle pysäköintilaitokselle ja pihakannelle on haettu erillistä lupaa ja tontille 6 sijoittuvalle asuinkerrostalolle on myönnetty rakennuslupa 2021-125.

Asuinrakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Sisäänkäyntiä korostaa toisen kerroksen korkeudelle nouseva arkadi.

Rakennuksen julkisivut ovat tiililaattapintaisia ja tiililaatoissa on käytetty kahta eri vaaleaa sävyä. Elementtisaumat häivytetään ikkunoiden ympärillä olevan tehostemuurauksen avulla.

Rakennuksessa on tasakatto, mutta kattohahmosta muodostuu pulpettikatto tiililaattapintaisten seinäkkeiden avulla.

Kaikilla asunnoilla on parveke tai ranskalainen parveke ja ylimmässä kerroksessa lisäksi kahdella asunnolla osittain lasitetut kattoterassit.

Parvekkeet lasitetaan.

Oleskelu- ja leikkipaikat sekä jätteiden syväkeräys sijaitsevat erillisellä luvalla haettavan autohallin pihakannella.

Hanke on pääosin pienasuntovaltainen. Yhteistilamitoitus poikkeaa vähäisesti pks-ohjeistuksesta. Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälineiden lisäksi kolme kerhotilaa, pesula ja kuvaushuoneet sekä kolme talosaunaa.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 9434 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 7550 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1456 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 427 kem².

Aloittamisoikeutta haetaan pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta ja on perusteltu mm. sillä, että tontti on osa isompaa korttelikonaisuutta ja töiden suorittaminen rinnan tontin 6 rakennustöiden kanssa takaa korttelin jouhevan etenemisen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalueen rajoja sijoittuen osittain asemakaavassa puilla ja pensailla istutettavalle alueelle seuraavasti

-rakennuksen pohjoisosa ylittää rakennusalueen rajan länsipuolelta 0,1 m ja itäpuolelta 2,3 m

-rakennuksen eteläosa ylittää rakennusalueen rajan länsipuolelta 1,0 m ja itäpuolelta 1,3 m

-parvekevyöhykkeen koilliskulma ylittää rakentamisalueen rajaa rakennusjärjestyksen salliman ylityksen lisäksi n. 0,3 m

-16. kerroksen sisäänveto ylittää kaavassa merkityn rajan 1,7 m

Poikkeamilla rakennusalueesta on pyritty jättämään pohjoisosan puistoaluetta mahdollisimman koskemattomaksi ja rakennuksen ulkoseinälinja jää pohjoispuolen rakennusalueen sisäpuolelle n. 4-1,7m.

Ylimmän kerroksen sisäänvedon aiheeseen on liitetty parvekevyöhyke 2,1 m, jolloin kaavan sisäänvedon aiheeseen tavoitetta täyttyy.

Rakennuksen sijoittumiseen alle 4 metrin etäisyydelle puiston sekä tontin 10 rajasta on naapurin suostumus.

Tonttiyksikön suostumuksen ehtona on, että rakentamisen on tapahduttava kokonaan tontin omalla puolella.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Kaavan vaateen mukainen autopaikkamäärä on yhteensä 80 autopaikkaa.

Autopaikat toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä yhteisessä pysäköintilaitoksessa ja niitä on 10 % vähemmän kuin asemakaava edellyttää, eli yhteensä 72 autopaikkaa.

Autopaikat on sijoitettu korttelin 51095 keskelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja on laskennallisesti mitoitettu sisältyväksi em. pysäköintihallin sekä jo rakennetun Patruunakadun LPA korttelin 51093 pysäköintihallin autopaikkamäärään.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 260 pp-paikkaa. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Kaikki 260 pyöräpaikka sijaitsevat sisätiloissa ja pihasuunnitelmassa osoitetaan lisäksi pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pysäköinnille.

Hankkeessa on kaksi väestösuojaa ja suojapaikkoja yhteensä 203 henkilölle. Suojat sijaitsevat kellarissa ja toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Rakennuksessa on kaksi hissiä. Tontin piha-alueet järjestetään kauttaaltaan esteettömiksi ja porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön pääsy. Porrashuoneiden ja asuntojen kynnyshuoneudet ja tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi. Liikuntaesteisille varataan pihakannen alaisesta autohallista kolme autopaikkaa.

MELU

Asemakaava edellyttää parvekkeiden lasittamista määräyksissä tarkemmin esitetyillä meluarvoilla.

Luvan liitteeksi toimitetun liikennemeluselvityksen mukaan ei julkisivuihin kohdistu normaalia tasoa suurempaa äänieristävyysvaatimusta ja vaadittu taso saavutetaan tavanomaisin julkisivurakentein. Myös ulko-oleskelualueet ovat melulta suojaisia eikä tarvetta meluntorjuntaan ole.

MUUT SELVITYKSET

Rakennuksessa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka ulkoilmanotto ja poistoilmapuhallus tapahtuvat julkisivusta. Yhteistiloille on omat ilmanvaihtokoneet, joiden ulospuhallus tapahtuu katolle.

Luvan liitteeksi on toimitettu myös iv-simulointi.

Tontin nykyisen maankäytön perusteella ei ole odotettavissa, että alueella olisi pilaantuneita maita. Maaperän puhtautta seurataan kaivutöiden yhteydessä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla. Hulevesiä saa hallitusti ohjata viheralueille.

Kortteliin on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan korttelin 51095 hulevesistä vain osa johdetaan järjestelmään ja osa kaavan mukaisesti viivytetään korttelin pohjoispuolelle sijaitsevaan

Puustellinpuiston puroon.

Nyt rakennettavan tontin 9 hulevesiä ei johdeta hulevesiviemäriin vaan ne on osoitettu johdettavaksi viereiselle tontille 51095-8 rakennettavan hulevesien viivytysaltaan kautta Puustellinpuiston puisto-ojaan.

Kortteliin on tehty erillinen tuulisuusselvitys. Selvityksen mukaan korttelin eteläosan lamellitalot ja pihasuunnitelman mukaiset vaihtelevan korkuiset istutukset suojaavat piha-alueen toimintoja kovilta tuuilta ja tornitalojen arkadit suojaavat sisäänkäyntejä mahdollisilta alavirtauksilta. Tornitalon osittain avointen kattoterassien kalustukseen on suositeltu kiinnittämään huomioita, etteivät kalusteet liiku vaarallisen voimakkaissa tuulitilanteissa. Hakija on ilmoittanut huomioivansa ja ohjeistavan em. asian.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tornitalon sekä pihakannen suunnitelmia on käsitelty ennakkoon kaupunkikuvatoimikunnassa. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että asuinrakennuksen kerrostasokäytävien viihtyisyyttä ja käytettävyyttä parannetaan ja varmistetaan esteettömyyden osalta, väritystä kehitetään valoisampaan suuntaan sekä pihasuunnitelmaa kehitetään mm. jätteen sijoittelun, kulkureittien jäsentelyn ja leikkialueiden turvalliseen saavutettavuuteen liittyen.

Suunnitelmia on kehitetty lausunto huomioiden. Hakijan vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon on myös oheismateriaalin liitteenä.

Hankkeesta on pidetty erillinen rakennetekninen ennakkoesittely ja palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on myöntänyt erillisen vapautuksen hulevesiverkkoon liittymisestä.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut tietyin ehdoin suostumuksen hulevesien johtamiseen MRL 103g § mukaisesti Espoon kaupungin asemakaavan mukaiselle Puustellinpuistossa sijaitsevaan Kirkkalanojaan. Suostumuksen mukaan hulevedet on imeytettävä ja hidastettava omalla tontilla, hulevesijärjestelmän ylivuodon osalta vedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa kadulle, naapureille tai puistolle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Koko korttelin 51095 alueelle laaditaan rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto-, putkijärjestelyistä.

Luvan liitteeksi on toimitettu allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on kuullut yhtä naapuria ja hakija on hoitanut muiden naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 21 000 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

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.

Työmaasuunnitelmassa on huomioitava työmaa-aikataulujen ja rakennusten käyttöönoton yhteensovitus korttelin eri asuinrakennusten sekä yhteisen pihakannen/ pysäköintirakennuksen rakentamisen osalta.

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.

Kaivulupaa yleisellä alueella tulee hakea kaupunkitekniikan keskukselta ennen kaivutöihin ryhtymistä.

Rakentamisen puiston rajalla on tapahduttava kokonaan tontin omalla puolella.

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

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan/ poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asuinrakennukseen liittyvä pysäköinti/pihakansi ja leikkialueet oltava toteutettuna.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Virve-verkon kuuluvuus tulee varmistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Hulevesien viivyttämisessä ja johtamisesta ylivuotoputken kautta puistoalueelle tulee noudattaa kaupunkitekniikan keskuksen suostumusta 2021-12 ja siinä annettuja ehtoja.

Hulevesien viivytyksen/imeytysrakenteen sekä tarkastuskaivot on oltava kaikkine rakenteineen ja kaivantoineen kokonaan tontin puolella (vain purkuputki sekä ylivuotopainanne imeytysrakenteesta Puustellinpuistoon sallitaan).

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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.

Kortteliin tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu tai olemassa oleva opastetaulu tulee päivittää uusien porrastunnusten osalta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 103, 117, 133, 135, 165 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 16 §

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.