

§ 15

Uudisrakennuslupa 2021-1976 Lillhemntie 13

Päätöspäivämäärä

27.1.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

2.2.2022

Rakennuspaikka	49-21-177-1 HENTTAA Pinta-ala 5307.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Lillhemntie 13 02250 ESPOO Asemakaava AK, (2/3)IV/(1/2)VI, 5950 m ² +prsh>20 +yht +tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue 6020.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja niitä yhdistävän pihakannenalaisen avoimen autosuojan (3) rakentaminen Pääsuunnittelija: Urala Risto arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103979539N	2938.0	2822.0	10500.0	6
	2	1039795279	5227.0	5136.0	18400.0	4
	3	103979542S	1076.0	0.0	0.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen, 6 kpl	09.12.2021				.
	Kaupunkimittausyksikkö	24.11.2021				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	26.04.2021				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	24.05.2021				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	21.06.2021				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17 kpl Väestönsuojapiirustus					

Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)
Selvitys yhteistiloista
Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätös, 3 kpl
Valtakirja
Rakennuslupakartta
Poikkeamispäätös (lainvoimainen)
Korttelisuunnitelma
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Hulevesisuunnitelma
Alustava piha- ja pintavesisuunnitelma
Palotekninen suunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Jätepisteen etäisyyskaavio
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (4), E-luku (85) A
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (4), E-luku (84) BCD
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Akustinen selvitys
Pysäköintilaitoksen avoimuuskaavio
Kerros- ja kokonaisalalaskelma, 3 kpl
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Ympäristöselvitys
Tonttileikkaukset (värilliset julkisivut)
Selvitys julkisivumateriaaleista
Havainnekuvia

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden toisiinsa pihakannenalaisella avoimella autosuojalla kytketyn asuinkerrostalon rakentamiseen pihajärjestelyineen. Rakennushankkeeseen ryhtyvä on Espoon Asunnot Oy.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontin varsinainen rakennusoikeus on 5950 kem². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntoja palvelevia yhteis- ja aputiloja sekä asuntojen ulkopuolisia varastoja, tekniset ja jätehuoltotilat sekä porrashuoneen 20 m² ylittävän tilan kaikissa kerroksissa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi saa rakentaa yhteen kerrokseen kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja aputiloja. Tontin itäisemmälle rakennusosalalle saa ja tulee rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi myymälä-, palvelu- tai työtilaa vähintään 70 kem² ja rakentaa saa enintään 300 kem².

Asemakaavassa on osoitettu tontille kaksi asuinrakennusten rakennusala, joista torialueen viereen tontin itäosan rakennusosalalle on

mahdollista rakentaa varsinaiselta rakennusoikeudeltaan 2150 kem² suuruinen kuusikerroksinen rakennus ja läntiselle rakennusalalle varsinaiselta rakennusoikeudeltaan 3800 kem² suuruinen nelikerroksinen rakennus, johon liittyy em. pysäköintilaitoksen rakennusala. Kuusikerroksisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan (varsinainen rakennusoikeus) puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta ja nelikerroksisen rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Katu- tai toritilaa rajaavien julkisivujen tulee olla pääasiassa rapattuja tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Näillä julkisivuilla parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Maantasokerrosten julkisivut eivät saa olla ilmeeltään umpinaisia ja aukion reunalle sijoitettavien liike-, palvelu- ja työtilojen tulee avautua aukiolle suurilla ikkunoilla. Porrashuoneiden sisäänkäynnit aukiolle tulee toteuttaa vähintään metrin syvennyksiin. Sisäänkäyntejä, porrashuoneita ja rakennusten välisiä kulkuaukkoja tulee korostaa värein, materiaalein tai taiteen keinoin.

Idästä torialueelta ei saa järjestää tontille ajoneuvoliittymää. Vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Kerrostaloihin on järjestettävä palveluteiset. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. korttelin yhteiseen piha-alueeseen, kansipihan ilmeeseen, hulevesien hallintaan ja alueen tulvatason huomioimiseen liittyen. Kaavassa ei ole rakennuksia tai ulkotiloja koskevia ääneneristysvaatimuksia. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2021-1507). Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- autopaikkoja toteutetaan 20 % vähemmän kuin asemakaava edellyttää
- pysäköintilaitos / pihakansi sijoittuu osin asemakaavan mukaisen al/ma - alueen ulkopuolelle.
- autopaikoista 70 % sijoitetaan kansipihan alapuoliseen pysäköintilaitokseen (poikkeamispäätös sallii 71 %) asemakaavan edellyttämän 80 % sijaan
- katu- ja toritilaa rajaavissa rakennuksissa on parvekevyöhykkeet ja niiden verhoiluna on 45 mm tiililaatta, kun asemakaavan mukaan ko. julkisivujen tulee olla pääasiassa rapattuja tai puhtaaksi muurattua tiiltä ja parvekkeiden ripustettuja tai sisäänvedettyjä
- rakennusoikeus ylittyy noin 39 kem².

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoin, että:

1. Autopaikkoja voidaan vähentää korkeintaan 20 %, mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.
2. Maantasokerroksen tilojen liittymiseen katu- ja toritilaan kiinnitetään erityistä huomiota.

RAKENNUSHANKE

Rakennukset toteutetaan siten, että kuusikerroksinen rakennus on pistetalo ja nelikerrokseen rakennukseen tulee kolme porrashuonetta. Rakennuksia yhdistää poikkeamispäätöksen mahdollistamana oleskelupihakansi, jonka alle sijoittuu avoin autosuoja. Asuntoja rakennetaan yhteensä 91, parvekkeet lasitetaan. Asuntojen varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Pistetaloon toteutetaan 76 m² suuruinen liiketila, jonka lisäksi rakennukseen toteutetaan yhteistiloina varastotilojen lisäksi torille parvekevyöhykkeen alaisen arkadiston kautta avautuva pesula (tähän liittyy kaksi kuivaushuonetta) sekä palveluteinen. Rakennusten yhteiset kerhotila ja kaksi saunaa sijoitetaan lamellitalon 1. kerrokseen siten, että toinen saunaosasto sijoitetaan laajan etelänpuoleiseen arkadiin avautuvan kerhotilan yhteyteen porrashuoneeseen B ja toinen saunaosasto arkadiin avautuvana porrashuoneeseen C. Lamellitalon vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleja noin 30 m² suuruiselle alalle. Pihakannelle pääsee suoraan porrashuoneista A-C ja D-porrashuoneesta on sisäyhteys pihakannelle porrashuoneen C kautta. Porrashuoneen C edustalla on myös kannelle johtava ulkoporrasyhteys. Tontille toteutetaan oleskelu- ja leikkialueet sekä pihakannelle että maantasoon.

Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu. Saunaosastoja toteutetaan viiden sijasta kaksi, joka vastaa Espoon asuntojen kokemuseräiseen tarpeeseen.

Asuinrakennusten julkisivut (käsittäen parvekkeiden etuseinäpinnat) ovat yleisten alueiden suuntaan myös arkadien takaseinien osalta pääosin tiililaattapintaiset (kaksi rakennusmassoittain toteutettavaa väriä), sisäpihan puolella lamellitalon julkisivu on valkobetonia. Parvekkeiden taustaseinissä käytetään maalattua betonia. Parvekkeita toteutetaan opaalilasilla. Rakennukset ovat tasakattoisia. Pysäköintilaitoksen julkisivuverhous on metallisäleikköä.

Jätteet kerätään ajoliittymän yhteyteen sijoitettaviin syväsilöihin, jotka rajataan katutilasta ja tontin ajoväylästä tiilimuurilla. Tontin etelälaidalla on sähkölaitoksen kytkentäkaappi (Risto: miten näkyy suunnitelmissa?) Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennusten rakentamiseen käytetään yhteensä 7958 kem². Varsinainen rakennusoikeus 5950 kem² käytetään kokonaan ja ylitetään poikkeamispäätöksen mahdollistamana 39 kem². Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään yhteensä 1629 kem². Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 340 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa myönnetyn poikkeamispäätöksen lisäksi asemakaavasta siten, että pistetalon luoteiskulma ulottuu 10 m² verran enimmillään 2,8 m rakennusalueen ulkopuolelle, jota perustellaan rakennuksen julkisivun jatkumisella yhtenäisenä kulmaan saakka sekä sillä, että ylityksestä suurin osa (6 m²) on parvekevyöhykettä. Ylityksellä ei ole vaikutusta naapureihin.

Lisäksi asemakaavasta poiketaan siten, että pistetalon rakennusalueella käyttämättä jäävä varsinainen 5 kem² rakennusoikeus käytetään poikkeamispäätöksen salliman 39 kem² varsinaisen rakennusoikeuden ylityksen kanssa lamellitalon rakentamiseen, jolloin lamellitalon rakennusalueella käytetään varsinaista rakennusoikeutta 3844 kem².

Poikkeamaa rakennuslalla perustellaan kerrosten yhtenäisellä asuntojakaumalla.

Hanke poikkeaa paloasetuksesta siten, että avoimen autosuojan lattiapinta-ala esitetyllä materiaalilla (asfaltti) ylittää asetuksen salliman 1000 m² ollen 1055 m². Pinta-alaylitys on noin 5 %.

Pelastusviranomaisen on puoltanut vähäisenä esitettyä poikkeamaa.

Lisäksi hankkeessa poiketaan paloasetusta täydentävästä topten-käytäntöjen mukaisesta ohjekortista 117b 28. Lamellitalon B- ja D porrashuoneissa kerrostasoilla matka kauimmaisen huoneisto-oven ja alas lähtevän porrassyöksen reunan välillä ylittyy ohjeen mukaisesta 12 metristä, jota kompensoidaan ko. porrashuoneissa toteuttamalla huoneisto-oviin ovisulkijat.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 m² asunto-, liike-, palvelu- tai työtilakerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on käytetyn rakennusoikeuden määräämänä vähintään 70 ap. Tontille esitetään poikkeamispäätöksen mahdollistamana toteutettavaksi yhteensä 56 ap, joista 16 sijoitetaan kattamattomina pihalle ja 40 ap pysäköintilaitokseen siten, että näistä autopaikoista 2 ap on liikuntaesteiselle soveltuvia. Autopaikoille tulee hidas latausmahdollisuus latausmäärän mittauksella ja maksulla.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on 1 ap / 30 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tilaa pyöräpysäköintiin tulee osoittaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on käytetyn rakennusoikeuden määräämänä vähintään 198 pp. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi sisätiloihin 200 pp ja lisäksi toteutetaan kattamattomia ulkopaikkoja, joissa on runkolukitusmahdollisuus 60 polkupyörälle sisäänkäyntien läheisyydessä.

Molempiin rakennuksiin toteutetaan 1. kerrokseen yksi S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 120 m² 160 hengelle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennuksen yhteistilojen osalta. Pihakannelle on esteettömät kulkureitit porrashuoneiden kautta.

MUUT SELVITYKSET

Tontin hulevesiä esitetään viivytettävän istutusten lisäksi ajoliittymän yhteyteen ja pihapysäköintialueen alle sijoitettavissa viivytytputkissa noin 30 m³.

Ajoliittymän paikka toteutetaan noin 5 m lännemmäksi kuin katusuunnitelmassa on ajateltu, lisäksi yksi katualueen ajatelluista puista jää pois. Kaupunkitekniikan keskuksen hankkeelle antamassa kannanotossa ei ole nähty estettä suunnitelmien mukaisille piha-alueiden toteutuksille, on edellytetty kuitenkin suunnitelmien yhteensovittamista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kolme kertaa ennakkoon ja puoltanut sitä lamellitalon arkadikäytävään johtavien portaiden leveyden, luiskien käsijohteiden sijoittamisen sekä vaalean tiilipintaisen seinän autosuojan sisälle jatkamisen mahdollisuuden tarkistamista koskevin ehdoin ja suosituksin. Lisäksi autosuojan sisäänajon turvallisuuteen ja valaistukseen tuli jatkossa kiinnittää huomiota. Suunnitelmia on viimeisen lausunnon jälkeen päivitetty mm. leventämällä portaita ja kehittämällä autosuojan ilmettä lisäämällä sen valaistusta ja sen seiiniin tehostevärimaalauksia.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja 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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitus / hallintaan liittyvää määrää tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Tontin raja-alueen korot ja pintamateriaalit tulee sovittaa ympäröiviin yleisiin alueisiin yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä tai tiilipintaisten elementtien tilaamista on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista 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 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan

ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.