

§ 44

Uudisrakennuslupa 2022-237 Riihitontuntie 7

Päätöspäivämäärä	10.3.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.3.2022

Rakennuspaikka	49-15-24-11 NIITTYKUMPU Pinta-ala 4308.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 7 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 6000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja pysäköintialueen rakentaminen Pääsuunnittelija: Mäkipaja Veikko arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103996487C	2478.0	2385.0	8166.0	5
	2	103996489E	5486.0	5027.0	17764.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 27.01.2022		Puoltava			
	Naapurien kuuleminen, 5kpl 11.02.2022		.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 24 kpl Valtakirja Hankekuvaus Asemapiirustus-DWG Rakennetekniikka ennen luvan hakemista Riskiarviolomake Kerrosalalaskelma					

Selvitys hulevesistä
Palotekniset erillissuunnitelmat
Energiaselvitys ja -todistus, 2kpl
Leimattu paloteknisen suunnitelman liitekuvat
Perustamistapalausunto
Ulkoväriytyssuunnitelma
Katukorkeusilmoitus
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Esteettömyysselvitys
VSS-ilmoitus
Hulevesisuunnitelma
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Perspektiivikuva
Ympäristöselvitys
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Leimattu palotekninen suunnitelma
Pohjatutkimuskartta
Pihasuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Pintavesisuunnitelma
Rakennuksen tietomalli
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennuslupakartta
Vesijohto- ja viemärilausunto
Väestönsuojapiirustukset
Meluselvitys
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa 5-kerroksisen ja 5-7 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 92 asuntoa 7 asuinkerroksessa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, johon saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelija-asuntoja (AK-1). Asemakaavan mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä. Ilmanvaihtokojeet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Katujen varsille sijoittuviin rakennuksiin ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Kadun suuntaan maantasossa avautuvat tilat tulee varustaa liiketilamaisesti ikkunoin ja ovin. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääasiassa vaaleita.

Piha-alueet on suunniteltava yhtenäisesti ympäröivän rakentamisen kanssa ja toteutettava laadukkaasti. Ne tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena korttelialueittain tonttijaosta riippumatta

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 6000 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, pysäköintitilat, sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Muuntamotilat tulee sijoittaa maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Lisärakennusoikeutta saa toteuttaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 6000 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala on 7412k-m², ja kokonaisala 7964 m². Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on käytetty 730 k-m² (12 %). MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksissa 401 k-m², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 136 k-m². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Espoon asuntojen vuokra-asuntokohteen 1- ja 2-portaiset lamellitalot sijoittuvat tontille pääosin asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta vähäisiä rakennusalueen rajojen ylityksiä. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään. Asuntojen yhteistiloista kerhuhuone ja pesula sijaitsevat A-talon 1.kerroksessa, saunaosastot vilvoitteluparvekkeineen C-portaan 6.kerroksessa. Varastotilat sijoittuvat 1. kerrokseen pks-ravan ohjeiden mukaisesti. Jätehuone on sijoitettu B-talon läpikulkuun.

Asunnoista 43 kpl on 1-2h+kt ja 49 kpl 3h+kt tai suurempia. Asuntojen keskipinta-ala on 55,7 m². Asunnot avautuvat pääosin itään tai länteen, päätyihin sijoittuu myös useampaan ilmansuuntaan avautuvia asuntoja.

Asuinrakennusten julkisivut ovat puhtaaksi muurattua luonnonvalkeaa tiiltä, vesikatot ovat lapekattoja. Parvekkeet ovat lasitettuja.

Oleskelupiha sijaitsee rakennusten välissä. Tontin länsireunan pysäköintialueelle päin tai kadulle ei aukea maantasossa asuntoja.

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

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen raja ylitetään rakennuksen 1 itäjulkisivulla noin 0,2 m. Rakennuksen 2 länsijulkisivun parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan noin 0,6 m ja itäjulkisivun parvekkeet noin 2,4 m. Muuntamoia ei ole sijoitettu sille osoitetulle ohjeelliselle rakennusalueelle rakennukseen, vaan siitä noin 8 metrin päähän luoteeseen erilliseksi puistomuuntamoksi.

Hakija perustelee ylityksiä niiden vähäisyydellä. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / asuntokerrosalan 110 k-m² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Koska tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja vähentää näiden osalta 20 %.

Asemakaava edellyttää 44 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu omalle tontille 44 kpl asemakaavan mukaisesti. Autopaikoista yksi (1) on liikuntaesteisille soveltuva.

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 200 polkupyöräpaikan rakentamista katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 200 kpl kellareiden ulkoiluvälinevarastoissa, sekä lisäksi pihalle 8 polkupyöräpaikkaa asemakaavan mukaisesti.

Väestösuoja 160 henkilölle sijoittuu B-portaan 1. kerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 27.1.2022, 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.

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 18.1.2022 ja 22.2.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 13.12.2021, 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.

RASITTEET

Alustava rasitesopimus liittyen tontin 49-15-24-9 kulkuoikeuteen tontin 49-15-24-11 kautta omaan pysäköintihalliinsa, sekä johtoihin naapurin tontilla ym. on liitetty hakemukselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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 katselmukset:

paikan merkitseminen

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §

mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan ja sovittava siitä, miten rakennustyön viranomaisvalvonta toteutetaan ja mahdollinen aloituskokous järjestetään.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen ja hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta 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 voimassaoloa 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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.