

§ 68

Uudisrakennuslupa 2022-469 Anna Sahlstenin katu 6

Päätöspäivämäärä 28.4.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.5.2022

Rakennuspaikka	49-51-345-3 LEPPÄVAARA Pinta-ala 3306.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 6 02600 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 1,27 + 15 % 4200.0 k-m ² 546.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Herkko c/o T2H Espoo Oy Vantaankoskentie 14 01670 VANTAA Asunto Oy Espoon Hurmaus c/o T2H Espoo Oy Vantaankoskentie 14 01670 VANTAA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Mastosalu Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040038541	6136.0	5981.0	24019.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot Hakemuksen liitteet	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 15.03.2022 Puoltava Hallintaoikeusselvitykset Taloyhtiöiden kokouspöytäkirjat valtuutuksineen ja kaupparekisteriotteineen 2 kpl Rakennuslupakartta Poikkeamispäätös Pääpiirustukset 16 kpl Hankekuvaus					

Naapurien kuuleminen 6 kpl
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Korttelin 51-345 yhteisjärjestelysopimus 2 kpl
Autopaikkaselvitys
Sopimus väliaikaisista 31 autopaikasta tontilla 51-347-1
Vuokrasopimukset väliaikaisista 2 autopaikasta tontilla 51-347-2
Esteettömyys selvitys
Aputilaselvitys
Katukorkeusilmoitus liitteineen
HSY:n liitoskohtalausunnat 2 kpl
Ennakkoneuvottelumuistio YL08A
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (85)
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Palotekniset erillisuunnitelmat ja selvitykset, muistio ja kannanotto
Pelastustiepiirustus
Paarikuljetus
Parvekekaiteen liittyminen parvekelaataan
VSS-piirustus ja -ilmoitus
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma ja pinnantasaus
Tonttileikkauspiirustukset
Värilliset julkisivupiirustukset 3 kpl
Havainnekuva
Selvitys KKT-lausunnon ehtojen täyttymisestä
Rakennuksen tietomalli
Tietomalliselostus
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen rakentamista varten.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Rakennus on kahdeksankerroksinen, kaksipiortainen, kahden taloyhtiön asuinkeuhkotalo, johon liittyy yksikerroksinen varastosiipi. Pienasuntovaltaisessa rakennuksessa on 104 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 34 m². Rakennus liittyy korttelin 51-345 tonttien yhteiskäytössä olevaan ja osittain tonteille ulottuvaan yksikerroksiseen pysäköinti- ja kansipiharakennukseen, jonka kohdetontilla olevan osan perustusrakenteisiin tehdään toimenpiteitä tämän hankkeen yhteydessä. Asuinrakennukseen liittyy yksikerroksinen piha-alueelle ulottuva varastosiipi, johon sijoitetaan tontin kahden taloyhtiön yhteinen väestönsuoja. Julkisivujen päämateriaali on valkobetonia, sisäänkäyntisisäänvedossa ja varastosiivessä on käytetty graafista betonia. Parvekkeiden taustaseinät ovat harmaan eri sävyihin maalattua betonia ja parvekkeet lasitetaan.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti kuuluu kortteliin 51-345, joka on asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja jolle on osoitettu rakennusalat kuudelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle kaksikerroksiselle maan-, rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle. Kohdetontilla oleva asuinrakennuksen rakennusalan kerros-luku jakautuu ohjeellisesti pääosin kahdeksaan ja osittain seitsemään kerrokseen. Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee mm. suurkorteileittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus ja julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia. Asemakaavan mukaan uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski ja vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ao. määräyksessä tarkemmin määritellyllä tavalla. Asemakaava edellyttää tonttikohtaisen hulevesisuunnitelman laatimista rakennuslupavaiheessa. Rakennusten ilmanoton tulee tapahtua mahdollisimman korkealla ja etäällä suurista liikenneväylistä. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 2021-1753-S koskien autopaikkojen lukumäärää, asemakaavassa edellytetyn VII-kerroksisen väliosan toteuttamista VIII-kerroksisena, varastosiiven sijoittumista osin rakennusalan ulkopuolelle ja yhteistilojen kaavamääräystä suurempaa osuutta rakennusoikeuden määrästä. Poikkeamispäätöksessä on ehto koskien polkupyöräpaikkojen lukumäärää, joita tulee toteuttaa vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukainen sallittu asutokerrosala tontilla on yhteensä 4200 m2, minkä lisäksi saa rakentaa 15% asumista palvelevia tiloja ja porrashuoneiden 15m2 ylittävä osa viihtyisyyden lisäämiseksi. Pihaan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi polkupyörävaraston ja -katoksen. Poikkeamispäätöksellä kohdetontille saa rakentaa kaavamääräyksestä poiketen 17% asumista palvelevia yhteistiloja. Hankkeen kokonaiskerrosala on 5 981 kem2, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 4 200 kem2, asemakaavan 3§:ssä sallittua lisäkerrosalaa 1 374 kem2, MRL 115§ sallimaa ulkoseinien yli 250 mm paksua ja huoneistoja rajaavien väliseinien yli 200 mm paksua osuutta 181 kem2 ja taloteknisten kuilujen, hormien ja tilojen sekä väestönsuojatilojen osuutta 226 kem2. Tontille ei jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen palotekninen korkeus (28,6 m) ylittää vähäisesti 28 m raja-arvon, mitä pelastusviranomaisen ei ole pitänyt ongelmana pelastustoiminnan kannalta.

Rakennus ylittää rakennusalueen rajan 211 mm kadunpuoleisessa päässä, perusteluna paalutuskoneen vaatima työtila autohallin vieressä. Seitsemänkerroksinen rakennusala sijaitsee kaavasta poikkeavalla kohdalla, perusteluna autohallin sijainti rakennusallalla.

Em. poikkeamisia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on osoitettava 1 ap/85 asunto-kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja tulee osoittaa 0,5 ap/asunto eli yhteensä 52 ap.

Autopaikoista 19 kpl on osoitettu korttelin 51-345 yhteiseen pysäköintilaitokseen ja 33 autopaikkaa ensin väliaikaiselle

pysäköintialueelle tonteille 51-347-1 (31 ap) ja 51-347-2 (2 ap) ja lopputilanteessa myöhemmin tontille 51-348-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Yksi liikuntaesteisille soveltuva autopaikka on osoitettu korttelin omaan pysäköintilaitokseen kohderakennuksen läheisyyteen, ja toinen ensin väliaikaiselle pysäköintialueelle ja lopullisessa tilanteessa tontille 51-348-1 rakennettavaan pysäköintitaloon. Sitoumus 33 ap toteuttamisesta tontille 51-348-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen (KiOy Runoratsun Pysäköintilaitos) on lupahakemuksen liitteenä. Väliaikaisista autopaikoista on laadittu erilliset sopimukset, jotka ovat lupahakemuksen liitteinä.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava lukittuun/katettuun tilaan vähintään 1 pp/30 kem2 kohti, minkä lisäksi sisäänkäyntien läheisyyteen tulee osoittaa polkupyöräpaikkoja. Poikkeamispäätöksen mukaan polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 2 pp/asunto eli yhteensä 208 pp. Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin 178 kpl ja lisäksi pihalle sisäänkäyntien läheisyyteen on osoitettu 30 pp.

Varastosiipeen toteutetaan normaaliaikana irtaimistovarastona toimiva S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja yhteensä 112 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu palotekninen selvitys, joka on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 6.4.2022.

Rakennushanke on pääosin pienasuntovaltainen. Yhteistiloina toteutetaan yksi talopesula ja kuivaushuone sekä kolme saunaosastoa, joista yhteen liittyy kerhohuone. Yhteistiloja ei pesula-, kuivaus- ja saunatilojen osalta toteuteta TopTen-suosituksen mukaista määrää, perusteluna tehokkaiksi suunnitellut tilat ja asuntojen tilavaraukset pesukoneille.

Hankkeesta laaditun suunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään pihan hulevesipainanteissa sekä maanalaisissa viivytysputkissa ennen hulevesiverkkoon liittymistä.

Asemakaavassa ei ole asetettu rakennuksen ulkovaipalle äänitasoerovaatimuksia eikä kohteen myöskään todeta sijaitsevan melualueella, mutta asuntojen parvekkeet lasitetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu esteettömyyselvytys. Rakennuksen porrashuoneet, yhteistilat ja yhteydet piha-alueille ja autopaikoille on suunniteltu esteettömiksi.

Tontin käyttöhistorian perusteella tontilla ei ole odotettavissa pilaantuneita maita.

Raittiin ilman sisäänotto tapahtuu korkealta rakennuksen kattotasolta, jossa IV-konehuoneet sijaitsevat.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut covid-19-pandemian aikana eikä teknistä ennakkokäsittelyä ole katsottu tarpeelliseksi TEK-lomakkeiden läpikäynnin yhteydessä.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdollisena lausunnossaan 04.10.2021. Liitteenä on hakijan laatima selvitys ehtojen täyttymisestä.

YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Korttelin 51-345 pysäköintilaitos sekä pihakansitasot ovat yhteiskäytössä. Kortteliin 51-345 on laadittu tonttien 1-6 välinen yhteisjärjestelysopimus mm. pysäköintipaikkojen jakautumisesta, piha- ja oleskelualueista, kulkuyhteyksistä sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien välisillä rajoilla. Tontille ajo ja pelastustie on yhteinen tontin 2 kanssa. Sitoumus 33 ap toteuttamisesta tontille 51-348-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen (KiOy Runoratsun Pysäköintilaitos) on lupahakemuksen liitteenä. Väliaikaisista autopaikoista tonteilla 51-347-1 (31 ap) ja 51-347-2 (2 ap) on laadittu erilliset sopimukset, jotka ovat myös lupahakemuksen liitteinä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän
päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
hulevesisuunnitelma
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 katselmuks:

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
pohjakatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

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.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräästä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen elementtien tilausta on lopullinen graafisen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinnot hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehtoja (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Kiinteistön tontille tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu.

Pysäköinnin (33 ap) järjestämistä tontilla 51-348-1/Runoratsun pysäköintilaitos koskeva allekirjoitettu yhteisjärjestely- tai rasitesopimus tulee toimittaa ja siihen perustuva päätös tehdä ennen 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.

Sovelletut oikeushjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.