

§ 94

Uudisrakennuslupa 2022-120 Huvilinnantie 1

Päätöspäivämäärä	19.5.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	25.5.2022

Rakennuspaikka	49-51-211-3 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1319.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Huvilinnantie 1 02600 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, VI, e = 4,55 6000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon Asunnot Oy Suomenlahdentie 1 02230 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Viita Petri arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103993331K	8169.0	7221.0	26188.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	10.01.2022	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	08.02.2022	Mahdollistava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	22.03.2021	Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Valtakirja Poikkeamispäätös Pääpiirustukset 11 kpl Hankekuvaus Valokuvia ympäristöstä Rakennuslupakartta Muutokset suunnitelmaan KKT-käsittelyn jälkeen Kerrosala- ja kellarilaskelmat					

Sopimus autopaikkojen järjestämisestä
Piha-alueen vuokrasopimus
Lausunto autopaikkojen rasiteoikeudesta 2 kpl
KAKE:n lausunto pelastuspaikkojen sijoittamisesta
Sijoituslupapäätös ja liitepiirustus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyyspalaverimuistio
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Kalliotekninen lausunto
Kaivu- ja louhintasuunnitelma 1:200
Kosteudenhallintaselvitys
Ennakkoneuvotteluasialista ja muistio, lomake
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet ja selvitykset 7 kpl
Rakennetyypit
Palotekniset erillisuunnitelmat
Paarikuljetuskaaviot
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (82)
Huonelämpötilatarkastelu
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Piha- ja istutussuunnitelma
Katuleikkaukset / katujulkisivut
Värilliset julkisivupiirustukset 2 kpl
Julkisivuotteet, materiaalit
Havainnekuvat (perspektiivikuvat)
Värillinen asemapiirros
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Espoon Asunnot Oy hakee lupaa rakentaa kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Hanke on ARAn tukemaa vuokra-asuntotuotantoa ja uusia asuntoja hankkeessa on 117 kpl. Samaan aikaan haetaan viereiselle LPA-tontille 51-211-4 rakennuslupaa (2021-2059-A) yksikerroksisen, asuinkerrostalon jätteiden keruuseen ja polkupyörien säilytykseen tarkoitetun talousrakennuksen sekä nykyisen pysäköintialueen paikalle sijoittuvan oleskelu- ja leikkipihan rakentamiselle, jotka palvelevat tämän lupahakemuksen asuinrakennuksen käyttäjiä.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Kortteli on asemakaavassa asuin- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-1). Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin betonipintaisia tai rapattuja, minkä lisäksi Säterinkadun puoleisessa julkisivussa tulee käyttää silkkipainettua lasia. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja detailjoinnin viimeistelyä. Mahdollisten toimistotilojen aukotuksen tulee poiketa Säterinkadun puolella ylemmistä kerroksista. Ullakolle ylimmän

kerrostason yläpuolelle sallitaan rakennettavaksi asumista palvelevia yhteistiloja sekä teknisiä tiloja.

Asemakaavaan äänitasoarvomerkinnän osoittamille rakennusalan sivuille sijoitettavat parvekkeet tulee lasittaa ja julkisivun rakenteiden tulee suojata asuintiloja liikennemelulta.

Rakennuspaikan alla sijaitsevan Ruusutorpan pysäköintiluolan rakenteisiin kohdistuvat kuormitukset tulee selvittää ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä.

Asuinrakennus tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla ja korvausilman sisäänottoaukot tulee sijoittaa huomioiden ajoneuvoliikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtaudet.

Hulevesien hallintasuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Suunnitelma poikkeaa asemakaavasta mm. autopaikkojen vaadittua vähäisemmällä lukumäärällä, ylittämällä rakennusalueen rajan pääty- ja pihaparvekkeiden kohdalla, lasittamattomilla kadun puolen parvekkeilla, rakennusoikeuden tulkinnalla porraskäytävässä sekä rakennusoikeuden ylityksellä kellarikerroksessa.

Hankkeelle on myönnetty 24.9.2021 ehdollinen poikkeamispäätös 2021-1175-S koskien em. asemakaavapoikkeamia. Poikkeamispäätökseen on kirjattu ehdoksi autopaikkojen osalta valtion tukema 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava vuokra-asuntotuotanto, ja päätyparvekkeiden osalta alla olevan katualueen turvallisuuden varmistaminen. Yksilöidyt poikkeamiset ja niitä koskevat ehdot löytyvät hakemuksen liitteenä olevasta poikkeamispäätöksestä.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikka toimii tällä hetkellä pysäköintialueena ja rajoittuu joka puolelta melko valmiiksi rakennettuun tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Rakennettava kuusikerroksinen asuinkerrostalo sisältää osittain maanalaisen kellarikerroksen lisäksi kuusi asuinkerrosta ja sisäänvedetyn ullakon, jossa sijaitsevat iv-konehuoneet sekä kerho- ja saunatilat lasitettuine kattoterasseineen.

Kellarikerroksessa sijaitsee mm. väestönsuoja, irtaimistovarastot, polkupyörävarastot ja teknisiä tiloja, pesula sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa Huvilinnantien päädyssä. Kaikissa asunnoissa on parveke tai ranskalainen parveke, minkä lisäksi 2. kerroksessa on pihan puolelle avautuvat porrashuonekohtaiset yhteisparvekkeet. Asuntojen parvekkeet lasitetaan lukuunottamatta kadunpuoleisia ranskalaisia parvekkeita, joilla tavanomainen parvekeoleskelu ei ole mahdollista.

Ullakon kattoterassin katoksen yläpuolelle asennetaan etelään suunnattavia aurinkopaneeleja.

Rakennuksen pääjulkisivumateriaali on valkoinen tai punainen rappaus tiilen tai betonin päällä, parveketaustoissa ja sokkelissa sekä alemmissa kerroksissa uritettuna. Ullakon kattoterassin puoleinen seinä on puuverhoiltu. Ikkunat, metallilevyverhotut umpiosat ja muut julkisivujen metalliosat ovat harmaita ja parvekekaiteet silkkipainettua valkoista kuviolasia. Päätyjulkisivuja katkaisevissa vertikaali-aiheissa on käytetty ikkunoiden lisäksi parvekekaidelasin tapaan kuvioitua julkisivulasia. Rakennus on tasakattoinen lukuunottamatta ullakon pihan puolelle suuntautuvan lappeen muotoilua porrashuoneiden kohdalla.

Hanke on pienasuntovaltainen ja asuntojen keskipinta-ala on 44,1 m². Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastojen sekä monikäyttö-verstastilan lisäksi pesula ja

kuvaushuone, kaksi kerhotilaa sekä kolme saunaosastoa.

Yhteistilamitoitus poikkeaa vähäisesti pks-ohjeistuksesta paikoin alittaen (mm. saunatilat, pesula, kuivaushuoneet) ja paikoin ylittäen (kerhotilat, monikäyttöverstaas-lisäyhteistila) suositukset, noudattaen sovittuja ns. EA-mitoituksia.

Asumista palvelevat oleskelu- ja leikkihiha sekä jätteidenkeruupisteen ja polkupyörien säilytystilaa sisältävä talousrakennus rakennetaan viereisen LPA-tontin 51-211-4 Espoon kaupungilta vuokrattavaan eteläosaan, mille hankkeelle on vireillä rakennuslupa 2021-2059-A.

Nimeämättömät autopaikat osoitetaan hakijatontin ulkopuolelta Leppävaaran Pysäköinti Oy:n hallitsemilta pysäköintialueilta.

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut liitteenä olevassa lausunnossaan pelastuslaitoksen nostolava-autolle varattujen pelastuspaikkojen sijoittamista katualueelle siirtymäaikaisena ratkaisuna.

Tontin rajojen yli katualueelle ulottuville rakenteille on myönnetty lupahakemuksen liitteeksi toimitettu sijoituslupa, jonka ehtoja tulee noudattaa rakennushankkeessa.

RAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 6 000 kem², minkä lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja toimivuutta parantavin ehdoin kerroskohtaisesti porrashuoneiden 20 m² ylittäviä osia, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asumista palvelevia yhteistiloja, teknisiä tiloja sekä polkupyörien säilytystiloja.

Kerrosalaa käytetään yhteensä 7 221 kem², mistä 5 996 kem² on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa, 1 004 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 220 kem² MRL 115 § sallimaa yli 250 mm paksuista ulkoseinän tai väliseinän yli 200 mm paksuista osuutta. Tontille jää jäljelle 4 kem² käyttämätöntä rakennusoikeutta.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/100 asuntokem², mikä edellyttäisi yhteensä 60 autopaikkaa.

Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti 20 % vähemmän kuin asemakaava edellyttää eli yhteensä 48 autopaikkaa, perusteena Espoon Asunnot Oy:n valtion tukema 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava vuokra-asuntotuotanto.

Leppävaaran Pysäköintilaitos Oy toteuttaa nimeämättömät 48 autopaikkaa osana alueellista pysäköintijärjestelyä, lupahakemuksen liitteenä olevan sopimuksen perusteella. Autopaikoista kaksi (2) soveltuu liikuntaesteisille.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 234 pp-paikkaa.

Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Kaikki 234 kaavan edellyttämää polkupyöräpaikkaa sijaitsevat sisätiloissa rakennuksen kellari- ja 1. kerroksessa sekä viereiselle LPA-tontille 51-211-4 rakennettavassa talousrakennuksessa, minkä lisäksi piha-alueelta osoitetaan 48 ulkopolkupyöräpaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Hankkeessa on yksi S1-luokan väestönsuoja yhteensä 160 henkilölle. Suoja sijaitsee kellarissa ja toimii normaaliaikana irtaimistovarastoina.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on lausunnossaan 22.3.2021 puoltanut hanketta ehdoin, jotka on huomioitu jatkosuunnittelussa. Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyn jälkeen hanke on muuttunut puhtaasti tavanomaisia vuokra-asuntoja sisältäväksi.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut pandemia-aikana eikä tekniselle ennakkoneuvottelulle ole nähty tarvetta. Hankkeen paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 19.5.2021.

ESTEETTÖMYYS

Porrashuoneisiin on esteetön kulkuyhteys pohjoispuolen piha-alueelta ja rakennuksessa on kolme hissiä. Porrashuoneiden ja asuntojen kynnyskorkeudet, kulkuaukot sekä tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi ja parvekkeille järjestyy esteetön käynti lattioiden puutrallikorotuksella, mikä on huomioitu kaidekorkeuksissa. Liikuntaesteisille varataan kaksi (2) autopaikkaa Leppävaaran Pysäköinti Oy:n toimesta osana pysäköintijärjestelyjä koskevaa sopimusta.

MELU

Rakennuspaikka sijaitsee tieliikennemelualueella ja asemakaava edellyttää rakennuksen vaipalta kaavaan merkityn suuruista äänieristävyyttä sekä parvekkeiden lasittamista.

Luvan liitteeksi toimitetun ulkovaipan ääneneristävyyselvityksen mukaan vaadittu kokonaisäänitasoero vaatimus saavutetaan muutoin tavanomaisin julkisivurakentein, mutta Säterinkadun ja Huvilinnantien puoleisilla julkisivuilla parvekeoviin ja ranskalaisiin ikkunaoviin suositellaan vähintään 33 dB ilmääneneristävyyttä tieliikennemelua vastaan.

Ympäristöministeriön ulko-oleskelualueille asettamaa määräysarvoa 55 dB(A) ei sovelleta parvekkeille, mutta asemakaavamääräyksen edellyttämällä lasituksella voidaan parantaa parvekkeiden meluolosuhteita.

MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Kohteesta on laadittu kalliotekninen lausunto louhinnan ja perustuskuormien vaikutuksesta paikalla oleviin maanalaisiin tiloihin. Hankkeen pohjarakennussuunnitelmiin perustuvan lausunnon mukaan suojaetäisyydet ovat riittäviä eikä louhinta edellytä normaalista poikkeavia menetelmiä. Rakennuskaivannon alapuolisia luolatiloja suositellaan katselmoitavan ja dokumentoitavan ennen työhön ryhtymistä ja tarkkailtavan työmaan edetessä.

Lupahakemuksen liitteenä on hulevesisuunnitelma, jossa on esitetty hulevesien hallintamenetelmät: puhtaksi luonnehdittavia hulevesiä viivytetään rakennuksen pohjoispuolella olevan piha-alueen painanteessa ja maanalaisessa viivytysputkistossa, mistä vedet johdetaan kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Rakennuksessa on varustettu keskitetyllä koneellisella ilmanvaihdolla, jossa raitisilma otetaan ullakon tasolta, pihan puolelta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

**Esittelijän
päättöehdotus**

Rakennusvalvontakeskus on kuullut naapureita, eikä heillä ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

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:

työmaasuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

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.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä

käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää

katualueiden vuokraamista.

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 rakennusten sekä yhteisen

pihakannen/pysäköintialueen rakentamisen osalta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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.

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

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.

Viereisellä tontilla sijaitseva piha-alue tulee olla käyttöönotettavissa asuinrakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kiinteistön tontille tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu.

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

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.