

§ 119

Uudisrakennuslupa 2022-766 Kiannonkatu 16

Päätöspäivämäärä	30.6.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	6.7.2022

Rakennuspaikka	49-51-95-8 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2698.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiannonkatu 16 02650 ESPOO Asemakaava (ohjeellinen tonttijako) AK, 7550, XV/ XVI, Asuinkerrostalojen korttelialue 7550.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Marmoratta IV c/o JM Suomi Oy Hevosenkä 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 104012557S	10029.0 9384.0 32150.0 16
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 12.05.2022 Kaupunkikuvatoimikunta 17.01.2022	
		Mahdollistava Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15kpl Valtakirja, 2kpl Energiaselvitys ja -todistus Energiatodistuksen liite Esteettömyysselvitys Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma	

Alueen liikennemeluserivyt
Sijoituslupapätös
Riskiarviolomake RF
Kaavapoikkeama eAsiointi
Ennakkoneuvotteluasialista ja- muistio
Selvitys autopaikoista
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatimus
Rakennusjätteenkäsittely
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
TEK Rakennetekniikka
Yhteistilaselvitys
LVI-suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kaupunkikuvavastine
Lentoestelausunto - Fintraffic Lentovarmistus Oy
Puustellinkallio tuulisuusselvitys
Selvitys autopaikoista Puustellinhuippu
Riskiarviolomake Rak Tek
Havainnekuvat ja julkisivut
Palo 01-lomake
Muistio suunnitelmien pelastuslaitosesittelystä
Paloturvallisuuden riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Palotekninen selvitys
Pihasuunnitelma
Pintatasaussuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rasitesopimus, 2kpl
Selvitys hulevesistä
Hulevesisuunnitelma
Rakennuttajan kosteudenhallinta-asiakirja
Suunnittelijoiden kosteudenhallinnan tarkastuslista
Selvitys naapurien kuulemisesta, 5kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Lainhuutotodistus
Kiinteistörekisteriote
Pohjatutkimusasemapiirros ja pohjatutkimus
Geotekninen suunnitteluraportti
Selvitys julkisivurakenteiden äänenerist
Puustellinkallio meluserivyt
Taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja
Rakennustajan turvallisuusasiakirja
Ulkoväriyssuunnitelma, väritetyt julkisivut 2kpl
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus
Poikkeamispätös hallinto-oikeuden leimalla
Haetaan lupaa 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Uusia asuntoja hankkeessa on 128 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. Nyt rakennettava tontti sijoittuu korttelin luoteisreunaan ja rajautuu Puustellinkallion puistoon ja puroalueeseen.

Asuinrakennuksen kerrosluku jakautuu rakennusalalla viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 7 550 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 kivainespintoja ja mm. elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa, kattoterassit toteuttaa asemakaavassa tarkemmin määritettyjen melutasoarvojen mukaisesti ja leikkialueet sijoittaa melukatveeseen.

Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. porrashuoneiden yhteyksistä, kansipihan ja piha-alueiden käsittelystä ja hulevesien viivyttämisestä ja aurinkoenergian tuotantomahdollisuuksien huomioimisesta.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaisesta asumista koskevasta autopaikkannormista on myönnetty erillinen poikkeamispäätös 2021-409.

RAKENNUSHANKE

Kortteli 51095 on jaettu seitsemään tonttiin (no. 4 -10). Nyt rakennettava lupa käsittää korttelin pohjoisosaan tontille 9 sijoittuvan 16 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Rakennukseen eteläpuolella liittyvälle, tonteille 4-9 sijoittuvalle pysäköintilaitokselle ja pihakannelle ja tonteille 6 ja 9 sijoittuville asuinkerrostalolle on myönnetty erilliset rakennusluvut.

Asuinrakennus on toinen korttelin kolmesta asuintornista ja noudattaa samoja periaatteita kuin jo rakennusluvan saanut idänpuoleinen asuintorni. Rakennus 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.

Kulkuyhteys ja pelastustie pihakannelle on Kiannonkadulta tonttien 4 ja 6 kautta. Oleskelu- ja leikkipaikat sekä jätteiden syväkeräys sijaitsevat pihakannella.

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

Hankkeen kerrosala on 9384 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 7550 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1402 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 432 kem².

Aloittamisoikeutta haetaan pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta ja on perusteltu mm. sillä, että tontti on osa isompaa korttelikonaisuutta ja töiden suorittaminen alueen muiden maatöiden kanssa ennen talvikauden alkua takaa korttelin jouhevan etenemisen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalueen rajoja sijoittuen osittain myös asemakaavassa puilla ja pensailla istutettavalle alueelle seuraavasti
-rakennuksen itäpuolella rakennusalueen rajan ylitys on n. 3,8 m
-rakennuksen länsipuolella rakennusalueen raja ylitys on poistumisportaan ja pohjoisemman massan osalla n. 2,3 m
-rakennuksen pohjois- ja länsipuolen parvekelinjojen osalla osittain n. 1 m.
Poikkeamilla rakennusala on pyritty jättämään pohjoisosan puistoaluetta mahdollisimman koskemattomaksi.
Lisäksi 16. kerroksen sisäänveto ylittää kaavassa merkityn rajan 1,7 m. Sisäänvedon aiheeseen on liitetty parvekevyöhyke 2,1 m, jolloin kaavan sisäänvedon aiheen tavoitemitta täyttyy.

Tontin rajalle, autohallin suuntaan ei toteuteta palomuuria. Palomuri pysäköintirakennusta vasten korvataan EI-120 palo-osastoinnilla. Palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalla on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa.

Rakennusalueen rajan ylittämiseen tontin luoteisrajalla puilla ja pensailla istutettavalle tontin osalle on tonttiyksikön suostumus. Suostumuksen ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella. Mikäli rakentamisen yhteydessä joudutaan työskentelemään/ kaivamaan kaupungin puolelta, täytyy luvansaajan hakea sille tarvittavat luvat.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

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.

Autopaikoista 51 ap sijoittuu korttelin 51095 keskelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja 21 ap jo rakennetun Patruunakadun LPA korttelin 51093 pysäköintihallin ja on laskennallisesti mitoitettu sisältyväksi em. rakennusten autopaikkamäärään.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 256 pp-paikkaa. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Kaikki 256 pyöräpaikkaa sijaitsevat sisätiloissa. Pihalta osoitetaan lisäksi pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pysäköinnille.

Hankkeen edellyttämä suojatilarave on 202 henkilölle. Hankkeessa on kaksi S-1 luokan väestönsuojaa joissa on suojapaikkoja yhteensä 205 henkilölle. Suojat sijaitsevat kellarissa ja toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi ja parvekkeille on esteetön pääsy asunnoista. Rakennuksessa on kaksi hissiä. Tontin piha-alueet järjestetään esteettömiksi ja porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille varataan pihakannen alaisesta autohallista kolme autopaikkaa.

MELU JA MUUT SELVITYKSET

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

Rakennuksessa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka ulkoilmanotto ja poistoilmapuhallus tapahtuvat julkisivusta. Luvan liitteeksi on toimitettu iv-simulointi.

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

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 hulevesiä ei johdeta hulevesiviemäriin vaan ne on osoitettu johdettavaksi 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 koviilta tuuliilta ja tornitalojen arkadit suojaavat sisäänkäyntejä mahdollisilta alasvirtauksilta. Tornitalon osittain avointen kattoterassien kalustukseen on suositeltu kiinnittämään huomioita, etteivät kalusteet liiku vaarallisen voimakkaissa tuulitilanteissa.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty

kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tornitalon suunnitelmia on käsitelty ennakkoon kaupunkikuvatoimikunnassa. Suunnitelma noudattaa samoja periaatteita kuin jo rakennusluvan saanut idänpuoleinen naapurikohde AsOy Mäntylänhuippu. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdoin ja suosituksine koskien mm. podestiosan värityksen vahvistamista ja aukotuksen avartamista, värityksen raikastamista, pohjoiseen avautuvien asuntojen luonnonvalon saantimahdollisuuksien lisäämistä lisäämistä sekä kiinnittämään huomiota ilmanvaihtolaitteiden pääte-elimien sovittamiseen julkisivuissa. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää erillistä teknistä ennakkoesittelyä.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle. Pelastuslaitos on edellyttänyt laadittavan etukäteen työmaan korkean rakentamisen paloturvallisuussuunnitelman huomioimista hankkeessa sekä huomioimaan mm. virve-järjestelmän kaapeloinnin toteutukseen sekä palomieshissin virran varmistukseen liittyviä asioita.

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

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöiden tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 23 000 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

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.

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.

Kaivulupaa yleisellä alueella tulee hakea kaupunkitekniikan keskukselta ennen kaivutöihin ryhtymistä.

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.

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

Työmaan korkean rakentamisen paloturvallisuussuunnitelma on laadittava etukäteen ja esiteltävä pelastuslaitokselle niin, että järjestelyt ovat käytössä, kun rakennuksen ulkovaippa on ummussa 12-kerrokseen saakka. Suunnitelma tulee toimittaa myös luvan liitteeksi.

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).

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaidat oltava toteutettuina.

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

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Virve-verkon kuuluvuus tulee varmistaa sekä Virve 2.0 järjestelmän edellyttämät kaapeloinnit toteuttaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Työmaan palotekninen suunnitelma tulee esitellä pelastuslaitokselle sekä toimittaa luvan liitteeksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.