

§ 116

Uudisrakennuslupa 2022-703 Viherkalliontie 5

Päätöspäivämäärä 30.6.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 6.7.2022

| | | | | | | |
|--|---|---|---------------|-----------|----------|---------------------|
| Rakennuspaikka | 49-61-73-2 VIHERLAAKSO Pinta-ala 10993.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala | Viherkalliontie 5 02710 ESPOO Asemakaava YL Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, III, e = 0,27 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ² | | | | |
| Hakija | Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI | | | | | |
| Toimenpide | Päiväkoti (1) ja kaksi talousrakennusta (2,3), monitoimisalini ja aulan hyväksyminen kokoontumiskäyttöön, aita, maalämpökaivoja 14 kpl, rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Gylling Mikael arkkitehti Uusi rakennus | | | | | |
| | Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
| | 1 | 1040129692 | 2965.0 | 2564.0 | 12411.0 | 3 |
| | 2 | 1040129703 | 21.0 | 21.0 | 52.0 | 1 |
| | 3 | 104012979C | 21.0 | 21.0 | 51.0 | 1 |
| Rakenteellinen paloturvallisuus | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 | | | | | |
| Lausunnot | Kaupunkimittaussyksikkö 17.05.2022 | | Mahdollistava | | | |
| | Naapurien kuuleminen 4 kpl | 31.05.2022 | Mahdollistava | | | |
| | Kaupunkitekniikan keskus | 16.06.2022 | Ehdollinen | | | |
| Hakemuksen liitteet | Pääpiirustukset 14 kpl Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus | | | | | |

HSY:n liitoskohtalausunto
Pinta-alalaskelmat
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat
Palotekniset erillissuunnitelmat
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Hulevesi- ja pintatasaussuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitykset
Väestösuojapiirustus
Väritetyt julkisivut 4 kpl
Pihasuunnitelma
Puustokartoitus
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Kasvun ja oppimisen lausunto
Ympäristöterveyden lausunto
Työsuojelun lausunto
Oravalausunto
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarviolomake
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttönoton perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
RAK 05B -lomake, akustisen suunnittelun perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Muut - Havainnekuvat ja värjätyt julkisivut lautauntakäsittelyä varten

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa päiväkotirakennuksen ja siihen kytketyn pihavaraston ja kahden erillisen pihavaraston rakentamiseen sekä monitoimisalin ja aulan kokoontumiskäyttöön hyväksymiseen yhteensä 138 hengelle. Lisäksi haetaan lupaa maalämpökaivojen (14 kpl) poraamiseen ja rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Piha-alueet aidataan itä- ja etelärajojen puolella osittain rajalle sijoitettavin kevytrakenteisin aidoin, jotka eivät ole korkeutensa vuoksi luvanvaraisia.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL). Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,27 on 3000 kem². Tontille on osoitettu yksi Viherkalliontiehen rajoittuva rakennusala, jolle voi rakentaa kolmekerroksisia rakennuksia. Tontin luoteisrajalle ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymää. Muita tonttia tai rakentamista koskevia määräyksiä ei ole annettu.

RAKENNUSHANKE

Päiväkoti on 12-ryhmäinen päiväkotikoti 252 lapselle. Henkilökunnan määrä on noin 47 (ilman keittiö- ja kiinteistöhuoltohenkilökuntaa). Rakennus sijoittuu tontin pohjoisrajan läheisyydessä olevan rakennusalan rajalle. Tontin eteläsivulle jää rakentamaton metsäinen ja kalliainen rinne, jota käytetään päiväkodin piha-alueena. Tontilla on korkeuseroa enimmillään noin 6,5 metriä. Päiväkodin kolmekerroksinen päärakennusmassa on Viherkalliontien suuntainen ja laajenee keskiosaltaan kaksikerroksisella siipirakennuksella etelään. Käynti päiväkotiryhmiin tapahtuu leikki- ja pihan puolelta suojaiselta terassilta.

1. kerrokseen sijoittuvat hallintotilat, henkilökunnan tilat, teknisiä tiloja sekä painisalit. Rakennuksen 2. ja 3. kerrokseen sijoittuvat keskeisen salin lisäksi ruokailutila ja kuusi päiväkotiryhmää, josta aina kaksi ryhmää ovat samassa siivessä. Siiven ryhmät jakavat puku-, peseytymis- ja pienryhmätilat. Ullakolla on IV-konehuone. Tilat eivät ole iltakäytössä. Päiväkodin saattoliikenne osoitetaan rakennuksen pohjoispuolelta yleiselle katualueelle.

Huolto- ja ajoneuvoliittymä on Viherkalliontieltä. Jätehuolto on järjestetty jäteastioilla, jotka ovat huoltopihan yhteydessä olevassa pihavarastossa. Huoltopihassa on henkilökunnan parkkipaikkoja ja siihen sijoitetaan sähköautojen latauspiste. Huoltopihan lisäksi tonttia rajaa idässä asemakaavanmukainen kevyenliikenteenväylä puistoalueella, jonka kautta järjestetään päiväkodin huoltoajo.

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu ruskea tiili katujulkisivussa. Pihajulkisivu on kaksikerrosrapattua betoniharkkoa. Päiväkodin pääsisäänkäynnit ja kadulle näkyvät pihan betoniset tukimuurit on verhoiltu puulla. Toisen kerroksen salin ikkunoiden ulkonevat rakenteet ja IV-konehuone verhoillaan corten-teräslevyillä. Päärakennusmassan katto on pyöristetty harjakatto ja siipirakennuksen loiva pulpettikatto bitumikermikatteella. Puurakenteiset pihavarastot ovat kuultokäsiteltyä pystypaneelia ja niissä on viherkatto. Tonttia ja leikkipihaa rajaavat aidat ovat metallirakenteisia ja väritykseltään vihreät. Tontin leikkipihoja ympäröivät aidat ovat 140 cm korkeita ja aidat sijoitetaan osittain matalien tukimuurien päälle tontin korkeuseroista johtuen.

Tontilla esitetään viivytettäväksi hulevesiä 55 m³ ylisuurissa putkissa ennen vesien johtamista hulevesiverkostoon.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen. Rakennuksen energianlähteenä on maalämpö. 300 metrin syvyisiä energialämpökaivoja porataan 14 kpl ja maakylmää käytetään kesällä ilmastoinnin jäähdytykseen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla käytetään rakentamiseen yhteensä 3007 m², josta päärakennukseen 2965 kem² ja talousrakennuksiin 42 kem². Ulkoseinien 250 mm paksuuden ylittävä osa em. kokonaisalasta on yhteensä 113 kem² ja asemakaavan sallima muu lisärakennusoikeus yhteensä 443 kem². Varsinaista rakennusoikeutta tontilla käytetään yhteensä 2451 kem² ja sallitusta rakennusoikeudesta jää käyttämättä 512 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että päärakennus ylittää rakennusalueen rajan rakennuksen kaakkoiskulman kohdalla noin 0,26 metrillä. Hakija perustelee vähäistä ylitystä rakennusalan epäsymmetrisellä muodolla.

Väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla poiketaan valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.2019 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Tässä hankkeessa rakennetaan yksi väestönsuoja, jonka suoja-alaan koko on 135

m2. Poikkeama perustuu aiemmin tehtyyn päätökseen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 200 kem2. Henkilökunnan pysäköintipaikat tulee sijoittaa YL-korttelin koillisnurkkaan. Paikat saa sijoittaa rakennusalan rajojen estämättä. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 13 autopaikkaa. Tontin piha-alueelle rakennetaan 18 avopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisille mitoitettu autopaikka/saattopaikka. Em. autopaikkojen lisäksi päiväkotia tulee palvelemaan myös LP-1-alueen pysäköintipaikat päiväkodin vastapäätä. Sähköautojen latauspisteitä ei esitetä toteutettavaksi.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus tontille on vähintään 1 pp / 100 kem2. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan ja niiden tulee olla runkolukittavia. Tontille osoitetaan yhteensä 36 pyöräpaikkaa, josta 20 pp sijoitetaan polkupyöräkatokseen jätehuoltotilan yläpuolella ja 16 pp sijoitetaan Viherkalliontien puolelle katetulle alueelle.

Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista suojatilaa 135 m2 180 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä henkilökunnan sosiaalityötiloina ja varastotiloina, joiden lisäksi suojassa on nassikkapainitila.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi, suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

MUUT SELVITYKSET

Rakennuspaikka on hoidettua puistoa ja metsää, joka on toiminut aiemmin puretun Viherkallion päiväkodin leikkipihana. Tontilla louhitaan avokalliota. Vuonna 2019 tehdyn luonto- ja liitto-oravaselvityksen perusteella tontilla ei ole liitto-oravaesiintymiä ja se soveltuu huonosti liitto-oravan elinympäristöksi. Luontoarvotarkastelussa alue todettiin melko karuksi, kuluneeksi ja pienialaiseksi. Alue ei ole luonnontilainen tai sen kaltainen, eikä sillä todettu esiintyvän arvokkaita luontotyyppisiä alueita. Alueen ei katsottu soveltuvan arvioinnissa huomioitujen lajien elinympäristöksi. Alueen suurin merkitys on lähivirkistyskohteena lähitalojen asukkaille ja päiväkodin lapsille. Suurin osa kasvillisuudesta suojellaan asemakaavan mukaisesti, rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, istutetaan ja pidetään luonnonmukaisina ja hoidettuina niin, että alueiden metsäinen luonne säilyy. Päiväkodin leikkipihat toteutetaan täysikasvuisia ja hyväkuntoisia mäntyjä säilyttäen. Leikkipihat jäsennellään viihtyisiksi ulkoilutiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla sekä huomioiden olemassa olevat maastonmuodot.

Tontille ulottuvan liikennemelun taso jää alle 50 dB eikä erityisiä toimia melulta suojaamiseksi tarvita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja pitänyt haastavalle rinnetontille toteutettavan päiväkodin tilaratkaisuja ja julkisivumateriaaleja

onnistuneina. Hanketta on puollettu mm. teknisten ratkaisujen toimivuuden, ikkuna-aukotusten koon ja kulkuväylien esteettömyyden tarkistamista koskevin huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty vastaamaan annettuja lausuntoja.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoesittely, jonka mukaisesti liiteasiakirjoja on päivitetty.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus toteaa lausunnossaan, että kadun- ja puistonsuunnittelun kanssa tulee sopia katu- ja mahdollisesti puistosuunnitelmien revisioinnista tontin suunnitelmien kanssa yhteensopiviksi.

Ympäristöterveydensuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen ennakkolausunnon, jossa huomautettiin siivoustilojen riittämättömyydestä ja keittiön lattiakaivoista. Suunnitelmaa on kehitetty lausunnon mukaisesti. Suunnitelmat on lisäksi todettu esitellyn lausuntoja varten myös sivistystoimelle ja työsuojelun edustajille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELU

Hanke on asemakaavan mukainen eikä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa Sali ja Ruokailutila saa yhtä aikaa oleskella enintään 138 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennustöille, alueviemäröinnille ja perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
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 otettava yhteys rakennusvalvonnan tekniseen yksiköön ja sovittava erityissuunnitelmien esittelystä sekä aloituskokouksen ja rakennustyönaikaisten katselmusten pitämisestä.

Ennen talotekniikan töiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvonnan tekniseen yksiköön ja sovittava erityissuunnitelmien esittelystä sekä talotekniikan aloituskokouksen ja rakennustyönaikaisten katselmusten pitämisestä.

Rakennuspaikalla olevien täyttömaiden kelpoisuus on selvitettävä ennen rakennustyön aloittamista.

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

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

Tukimuurit on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen muuraus-/rappausstyöhön ryhtymistä 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 vaihtoehtoisista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallia.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan 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 määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Asemapiirrokseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkkein.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 126a §, 133 §, 135 §, 138 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.