

§ 135

Uudisrakennuslupa 2022-940 Ylismäenkuja 2

Päätöspäivämäärä	25.8.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	31.8.2022

Rakennuspaikka	49-21-46-6 HENTTAA Pinta-ala 1505.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylismäenkuja 2 02200 ESPOO Asemakaava AK-1, VIII, 3850 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, 31 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 3850.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Vanbronportti c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) ja siihen kytketyn taloussiiven rakentaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta. Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104017379A	5114.0	4464.0	16250.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö 14.06.2022		Puoltava			
	Kaupunkikuvatoimikunta 08.03.2021		Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Aloittamisoikeushakemus Pääpiirustukset, 18 kpl Väestönsuojapiirustus Pöytäkirjaote Valtakirja Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus Yhteisjärjestelysopimus					

HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Naapurin kuuleminen, 4 kpl
Kaupunkitekniikan keskuksen suostumus nostopaikoille kadulla
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, palo, akust)
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat
Rakennetyypit
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Pelastustiesuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
Energiaselvitys ja -todistus
Liikennemeluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Parvekepiirustus
Paarikuljetuksen tilantarve, periaatekaavio
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Selvitys kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon huomioimisesta
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuin kerrostalon ja siihen kytketyn jätehuoneen käsittävän rakennussiiven rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa perustustöiden sekä salaojien ja kunnallisteknisten liittymätöiden tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että runkotyöt halutaan saada pitkälle ennen seuraavaa talvikautta ja viereisen rakenteilla olevan hankkeen pihatöiden turvallisella yhteensovittamisella.

Kyseessä on Vanbronnin uuden asemakaava-alueen rakentaminen. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia, joista viidelle on jo myönnetty rakennuslupa kerrostalon rakentamiseen. Lisäksi kaikille kuudelle tontille on myönnetty lupa yhteisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuin kerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat, jälkimmäiselle voi sijoittaa myös mm. varasto- ja huoltotiloja. Lupatontti on korttelin lounaisreunalla ja sille saa rakentaa enintään 3850 kem² suuruisen korkeintaan kahdeksankerroksisen kerrostalon. Rakennusalaan liittyy talousrakennuksen rakennusala. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan

rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m² ylittäviä tiloja, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

Alueelle saa sijoittaa palvelutiloja korkeintaan 10 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelialueelle tulee toteuttaa palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja kuten sauna-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % kokonaiskerrosalasta. Saunatiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai ullakolle, mikä toteutuu korttelissa usealla tontilla.

Rakennusmassat tulee jäsenellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Korkeintaan kahdeksankerroksisissa rakennuksissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien suuntaan talousrakennuksissa ja muuriaiheissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten tulee muodostaa vaihteleva pystyaiheita korostava kokonaisuus. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä julkisivujen sekä piha- ja kansirakenteiden materiaalien laadukkuudesta, korttelin meluntorjunnasta ja mm. pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 8-kerroksinen ja siinä on asuntojen irtaimistovarastotiloja ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 61. Asuntojen parvekkeet lasitetaan. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu kaksi asuntopihaa, joiden pihaterasseja ei lasiteta. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan viiden asunnon lisäksi varastotiloja ja saunaosasto, johon on pääsy ulkokautta. Rakennuksen asunnoista suurin osa on muita kuin pienasuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 55,8 m². Rakennuksessa on paloteknistä poistumista ajatellen yksi osastoitu uloskäytävä sekä varatiet parvekkeille, joilta pelastautuminen tukeutuu lounaisjulkisivulla pelastuslaitoksen nostokalustoon ja muuten parvekkeilta on varatiejärjestelyinä omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on punainen tiililaatta ja alimmissa kerroksissa sekä taloussiivessä ja pihamuureissa on puhtaaksi muurattua punatiiltä ja ylimmissä kerroksissa osin vaaleaa tiililaattaa. Asuntoparvekkeiden taustaseinät ovat osin uritettua betonia patinavärjäyskäsittelyllä ja osin tiililaattapintaisia. Myös osa jätehuoneen seinäpinnoista on patinavärjäyskäsittelyä uritettua betonia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia.

Tontin huoltoajo tapahtuu lounaasta kirvesvarsitonttia 2 pitkin, samaa reittiä pitkin on myös esteetön reitti pihakannen tasolle. Kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys ja siitä eriytetty toinen esteetön kevyen liikenteen reitti tonttien 7 ja 4 kautta. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4464 kem2. Varsinainen 3850 kem2 rakennusoikeus käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 328 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys kokonaiskerrosalasta on 286 kem2. Palvelueteisiä ja asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 1,1 % kokonaiskerrosalasta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

- Rakennus ylittää rakennusalan rajan rakennusalueen rajan kaakkoispuolella noin 0,6 metriä 8,5 metrin matkalla sekä koillispuolella, jossa rakennus sijoittuu osittain talousrakennukselle osoitetun rakennusalueen rajan sisäpuolelle enimmillään noin 0,6 metriä 7,3 m matkalla. Ylityksiä perustellaan asuntopohjien ja pihakannen sekä pysäköintilaitoksen toiminnallisuudella.
- Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina ei käytetä puhtaaksi muurattua tiiltä vaan jalustaosa toteutetaan puhtaaksimuurattuna (tehostemuuraus) ja yläosa toteutetaan tiililaattapintaisena, tehdassaumattuna elementtinä. Toteutusta perustellaan rakenteellisella toimivuudella. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta osana Ylismäentien varrelle muodostuvaa kokonaisuutta, jossa jokaisessa rakennuksessa on katujulkisivussa vähintään kahta julkisivumateriaalia.
- Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen Ylismäentien puoleisella rakennusalalla sijoittuu asuintiloja. Kahden asuinhuoneen kaavasta poikkeavaa sijaintia asunnossa A1 perustellaan sillä, että kerroksen lattiapinta sijoittuu yli 2 m katutasoa ylemmäksi, asunto avautuu pääasiallisesti länteen Ylismäenkujan suuntaan ja vain vähäisessä määrin Ylismäentien suuntaan sekä asunnon luonnonvaloisuudella.

Asetukset:

Hanke poikkeaa paloasetuksesta siten, että jätehuone on esitetty kantavien rakenteiden osalta R90 rakenteina. Perusteluna poikkeamalle on rakennuksen osan yksikerroksisuus ja se, että ko. rakennuksen osa on aitamaisella muurilla erotettu varsinaisesta asuinrakennuksesta. Lisäksi tontin rajoille ei toteuteta palomureja, vaan niiden rakentamatta jättämisestä perustetaan rasite.

Topten-tulkinnat:

Hankkeessa poiketaan Topten-tulkintakortin 115 04 Ullakko ja ullakon kerrosala asuinrakennuksessa - ullakkomääritelmästä: Ullakon tulee jäädä enintään 45 asteen kulmassa kohoavan vesikaton -todellisen tai kuvitellun- alapuolelle. Vesikaton yläpuolinen iv-konehuone ei täyty ullakon määritelmää Ylismäentien ja Ylismäenkujan puoleisella ulkoseinälinjalla, vaan sijoittuu samaan pintaan alempien kerrosten kanssa. Poikkeamaa perustellaan kaupunkikuvallisella ratkaisulla.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerrosalan 80 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Korttelikokonaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap, joista lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 39 ap. Autopaikkoja

hankkeelle toteutetaan yhteensä 39 ap joista 38 ap sijoittuu korttelin LPA-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen ja 1 ap (le-ap) huoltoajoyhteyden viereen tontille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 129 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 129 pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaan tarvitaan 77 m2 102 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Esteettömyysasiantuntija on kommentoinut suunnitelmia.

MUUT SELVITYKSET

Liikennemeluserelvityksen perusteella rakennuksen parvekkeet täytyy lasittaa ja osalla parvekkeista käyttää vaimennusmateriaaleja. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet jäävät suunnitellulla tavalla rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivyttävän viivytytysputkissa usealla korttelin tontilla. Lupatontin vesien viivytystilavuustarpeeksi on esitetty yhteensä vähintään 9 m3. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivyttäväksi laskettu vesimäärä on 82 m3.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on jo perustettu ja osin päivitettävä yhteisjärjestelyjä mm. autopaikoista, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä. Kortteliin AH-alueelle rakennettavaa aidattua leikkialuetta voivat käyttää tontille 4 toteutettavan päiväkodin lisäksi sen toiminta-ajan ulkopuolella myös muut käyttäjät.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhdessä tonttien 2 ja 5 rakennushankkeiden kanssa pitäen kokonaisuutta kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisena ja puoltanut sitä mm. rakennuksen parvekkeiden kannatusratkaisuja koskevin suosituksin, lisäksi esteettömyysratkaisuja tuli kehittää. Suunnitelmia on muutettu lausunnon suosittelemalla tavalla.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on todennut, että nostopaikkojen sijoittaminen katualueelle (Ylismäenkuja) voidaan tässä hankkeessa sallia myös korttelisuunnitelman tukiessa ratkaisua. Poiketen pelastuslaitoksen

pelastustieohjeesta kadulla on huleveden ritiläkaivo nostopaikan alueella, mutta se tarvitaan ajoradan pinnan kuivana pitämiseksi ja pelastuslaitoksen on huomioitava se nostolava-auton tassuja alas laskiessa. On lausuttu lisäksi, että ajoradalla olevia nostopaikkoja ei tarvitse merkitä maastoon, sillä ko. ajoradalla ei ole pysäköinti sallittu vaan pysäköinti ohjataan erikseen laatoitetulle alueelle kadun reunassa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustustöiden sekä salaojien ja kunnallisteknisten liittymätöiden tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 20 860 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Happamien sulfaattimaiden esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein sekä toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) suunnitelma sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Rakentamisen aikana tulee noudattaa Rambollin teettämää esiselvitystä happamista sulfaattimaista pk-seudulla (2018).

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 muuraus-/rappausuuteen 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 vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten

mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.