

§ 139

Uudisrakennuslupa 2022-916 Jousenpuistonkatu 7

Päätöspäivämäärä	25.8.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	31.8.2022

Rakennuspaikka	49-12-221-5 TAPIOLA Pinta-ala 3330.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 7 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Rosti Mikko Arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 1040163814 3644.0 3644.0 11445.0 7	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 31.01.2022 Kaupunkikuvatoimikunta 14.03.2022 Naapurien kuuleminen, 7kpl 22.06.2022 Kaupunkimittausyksikkö 07.06.2022	Kieltävä Mahdollistava . Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 12kpl Asemapiirustus-DWG Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys TEK-asiakirjat 8 kpl Hankekuvaus LVI suunnittelun ja -toteutuksen perusteet asiakirja	

Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Värijulkisivut ja havainnekuvat
Piha- ja istutussuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rasitesopimus
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Perustamistapalausunto
Pohjatutkimus, 5kpl
Liitoskohtalausunto
VSS-ilmoitus
Väestönsuojapiirustukset
Ympäristöselvitys
Valtakirja, 2kpl
Palotekninen suunnitelma
Haetaan lupaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.
Rakennukseen sijoittuu 43 asuntoa 7 asuinkerroksessa.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), johon saa rakentaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon. Rakennus on asemakaavan mukaan rakennettava kiinni rakennusalan itä-, länsi- ja eteläsvivuihin.

AK-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla sopuosinnussa Tapiolan kulttuuriympäristön arvojen kanssa sekä keskenään yhteensopivia, laadukkaita ja viimeistelyjä. Korttelissa 12221 rakennusten normaalikerrosten tulee olla paikalla muurattuja ja pääosin valkeaksi rapattuja. Rakennusten kattuhuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksesta poikkeavia ja kokonaisuuteen sopivia. Ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä siten, että toiseksi ylin kerros on 65% suurimmasta kerroksesta ja ylin kerros 50% tästä. Kattuhuoneistojen vesikatot on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisena yhtenäisen suunnitelman mukaan niin, että Jousenpuistonkadun eteläpuolelle sisäkaareen sijoittuvien kolmen talon katot ovat keskenään yhtenäiset.

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Rakennuksen pohjoispuolella tonttien 4 ja 5 välille, samoin eteläpuolella tonttien 2, 3, 5 ja 6 välille on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alue, johon tulee rakentaa viivytyispainanne. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3000 kem2.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat ja kiinteistöhuoltotilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat, kerhotilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot, väestösuojat ja jätehuoneet, sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, edellyttäen että tämä lisää asumisviihtyisyyttä.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 3000 kem². Rakennuksen kerrosala on 3644 kem², ja kokonaisala samoin 3644 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 644 kem², josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 352 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 165 kem², väestösuoja on laajuudeltaan 89 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 37 kem². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan 7-kerroksinen, yksiportainen asuinkerrostalo, joka porrastuu 6. ja 7. kerrosten osalta. Saunaosasto, kerhotila, pesula ja kuivaushuone sekä irtaimisto-, lastenvaunu- ja UV-varastot on sijoitettu rakennuksen 1. kerrokseen. Pihatoiminnot ja jätehuolto ovat yhteisiä tontin 12-221-4 kanssa. Jätehuoneen ohjeellisesta sijainnista rakennusrungossa poiketaan, ja tonttien yhteinen syväkeräyspiste sijaitsee tonttien rajalla.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin tiilimuurauksen päälle vaaleaksi rapatut, ja ylimmät kerrokset verhotaan puukuosisella julkisivulevytyksellä. Vesikatto on huopapintainen tasakatto, ja osin laatoitettua terassia 6. ja 7. kerroksissa.

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat betonielementtejä ja tasot ontelolaattoja. Rakennus liitetään kaukolämpöön. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen itäpäässä rakennus jää 2,3 metrin päähän rakennusalueen rajasta, johon asemakaava velvoittaa rakentamaan kiinni. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että suunnitteluratkaisulla saavutetaan yli 8 metrin etäisyys naapuritontin rakennukseen.

Parvekkeet ulottuvat yli 1,2m rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem², tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem². Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 27 ap.

Jousenpuiston pysäköintilaitokseen sijoittuu 27 autopaikkaa. Yksi LE-autopaikka sijaitsee omalla tontilla.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp / 30 kem². Asemakaava edellyttää vähintään 100 polkupyöräpaikan rakentamista.

Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu 79 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen UV-varastoon, sekä lisäksi lukittavia ulkopaikkoja sisäänkäyntien

yhteydessä on 22 kpl.

Väestönsuoja 81 henkilölle sijoittuu rakennuksen 1. kerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 29.6.2022, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 12.8.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 31.1.2022 ja 14.3.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA RASITTEET

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus tonttien 12-221-5 ja 12-221-6 välillä yhteisiin tai rasitteina oleviin vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja lämpöjärjestelmiin, sähköjohtoihin, kaivoihin, perustuksiin, salaojiin sekä routaeristeisiin, samoin ajo- ja kulkureitteihin, piha-alueisiin ja leikkipaikkoihin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapurit 12-221-7 (As. Oy Espoon Jousenpuro, Jousenpuistonkatu 15) ja 12-221-8 (As. Oy Espoon Jousenportti, Jousenpuistonkatu 11) edellyttävät rakentajan huomioivan naapurirakennusten pelastustiet ja pitämään ne esteettöminä ja liikennöitävässä kunnossa rakentamisen ajan.

Muilla naapureilla ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Tiedoksi

49-12-221-7

49-12-221-8

**Esittelijän
päätoisehdotus**

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

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytysuunnitelmien 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 pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvonnalle

on esitettävä allekirjoitettu vuokrasopimus

autopaikkojen sijoittamisesta Jousenpuiston

pysäköintilaitokseen.

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

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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasitesopimus 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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Lupa-arkkitehti
Taina Kinnunen
040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.