

§ 145

Uudisrakennuslupa 2023-984 Anna Sahlsténin katu 13

Päätöspäivämäärä 5.10.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2023

Rakennuspaikka	49-51-348-10 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2555.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 13 02600 ESPOO Asemakaava AK, 4390, VIII, t, I Asuinkerrostalojen korttelialue 4390.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 11B c/o Espoon Asunnot Oy Suomenlahdentie 1 02230 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2)					
	Pääsuunnittelija: Mäkipaja Veikko arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104103534H	5761.0	5417.0	18601.0	8
	2	104103535J	190.0	190.0	483.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 5 kpl		15.09.2023	.		
	Kaupunkikuvatoimikunta/ennakkolausunto		03.04.2023	Ehdollinen		
	Kaupunkimittausyksikkö		29.08.2023	Mahdollistava		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18 kpl Valtakirja Hankekuvaus Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2 kpl					

Katukorkeusilmoitus
Rakennusoikeuslaskelma, kerrosalakaaviot
Rakennusoikeuslaskelma, taulukko MRL-11508C
Liikennemeluselvytys
KKT-lausunto
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakenteellinen riskiarvio
Rakennusfysikaalinen riskiarvio
Kalustetut tyyppipohjat
Väritetyt julkisivut
Leikkaukset lasitettavista parvekkeista
Paloviranomaisen leimaversio, paloteknisen suunnitelma
Paloteknisen suunnitelman liitesuunnitelmat
PALO01-lomake
Pihasuunnitelma
Korttelisuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Rakennuslupakartta
Yhteisjärjestelysopimus (kortteli 51348)
Sitoumus piharakennuksen palorakenteesta
Korttelin hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvytys
Naapurin suostumus
Selvytys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Maaperän kunnostuksen loppuraportti
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Ulkovaipan ääneneristävyyselvytys.
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Vesijohto- ja viemärilausunto
Väestönsuojapiirustus
Ilmoitus väestönsuojasta
Paloteknisen suunnitelman selvitysosa
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
Havainnekuva 2 kpl
Rasitesopimus - Pysäköintilaitoksen yhteisjärjestelysopimus
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiselle.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä erilliselle yksikerroksiselle talousrakennukselle.
Polkupyörävarastot saadaan rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus asuinrakennuksen rakennusalalla on 4390 kem², minkä lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä mm. asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja

saa olla enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (yhteensä 658,5 kem²). Talousrakennuksen rakennusalalle ei ole erikseen osoitettu kerrosalaa.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja yhtenäinen kokonaisuus. Rakennuksista tulee olla suora yhteys korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuntojen lattiapinnan tulee olla vähintään 0.6 m katutason yläpuolella. Piharakennuksissa tulee olla viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. piha-alueiden yhtenäiseen toteutukseen ja istutuksiin, meluun sekä tulvien- ja hulevesien hallintaan liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on kolmas kortteliin 51348 sijoittuvista asuinkerrostaloista. Lisäksi korttelin 51348 LPA-tontille sijoittuvalle pyöreälle pysäköintirakennukselle on myönnetty lupa.

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Uusia asuntoja on yhteensä 67 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 56 m². Hankkeelle haetaan ARA rahoitusta.

Hankkeen kokonaisala on 5951 m² mistä 5761 m² on asuinrakennuksen ja 190 m² talousrakennuksen osuus. Asemakaavan mukaista kerrosalaa on yhteensä 4390 kem², MRL 115§ sallimaa alaa 508 kem² ja kaavan lisärakennusoikeutta yhteensä 709 kem² (16.1 %). Muuta kokonaisalaa (ullakko) on 344 m².

Asuinrakennuksen julkisivut ovat osin paikalla puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä, osin tiililaattapintaisia. Ullakon julkisivuverhouksena on lämpökäsitelty puu ja päädyissä sekä vesikatteena konesaumattu pelti. Asuntoparvekkeet

ovat lasitettuja. Korttelipihan puolelle sijoittuvan kylmän piharakennuksen julkisivut ovat paikalla puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä sekä lämpökäsiteltyä puuta ja rakennuksessa on viherkatto.

Korttelin piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena erillisen suunnitelman mukaisesti. Oleskeluun tarkoitettu yhteispiha-alue on korttelin keskellä talousrakennuksen eteläsivulla.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa haetaan seuraavat vähäiset poikkeamat perusteluineen
-Rakennuksen ullakko ei jää kaikilta sivuilta enintään 45 asteen kulmassa kohoavan kuvitellun vesikattotason alapuolelle. Perusteluna on esitetty ullakon mahdollisimman luonteva ratkaisu kaupunkikuva, tilat, porrashuoneet sekä ullakon asukasterassi huomioon ottaen.

-Kaavan sallima lisärakennusoikeustiloja saa rakentaa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Näitä tiloja rakennetaan yhteensä 16,1 %, joka on 1,1% enemmän kuin mitä kaava sallii.

Perusteluna on esitetty kaksi mitoituslaskelmaa väljää porrashuonetta (käyttömukavuus + parikuljetuksen tilantarve).

-Asuinrakennuksen palotekninen korkeus on 28,4 metriä. Rakennuksen kantavien rakenteiden palonkestävyys ja ulkoseinän pintaluokat toteutetaan enintään 28 metrin korkean mukaisesti. Lisäksi ylimmän

kerroksen lattian etäisyys ylittää 24 metriä rakennuksen sisäänkäyntitasosta. Korkeuden ylitystä (0,4 metriä) voidaan paloteknisen suunnitelman mukaan pitää vähäisenä ja rakennus täyttää poikkeuksesta huolimatta paloturvallisuudelle asetetut olennaiset tekniset vaatimukset. Lisäksi rakennuksen A-porras varustetaan kuivanousuputkella, jolla parannetaan pelastuslaitoksen operatiivista toimintaa mahdollisessa tulipalotilanteessa.

-Rakennuksesta on suora uloskäynti korttelipihalle samasta tilasta, jossa on asukastila. Perusteluna on esitetty porrastupamaisen tilan monikäyttöisyys ja kohtaamisten mahdollistaminen verrattuna erilliseen suljettuun asukastilaan.

-Tontin itäisivulla asuinrakennus ylittää rakennusalueen rajan n. 0,5 - 1 m. Perusteluna on esitetty luontevan jalankulkureitin muodostaminen rakennuksen länsisivulle.

-Tontille on kaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen, mutta rakennusosalalle ei ole kaavassa osoitettu rakennusoikeutta. Rakennusosalalle sijoitetaan 190 kerrosalaneliometriä (lisäkerrosalaa)

kylmälle talousrakennukselle. Perusteluna on kaavan mukaisen talousrakennuksen toteuttaminen.

Kaavoittaja on katsonut, että kerrosalan ylitys voidaan hyväksyä piharakennuksen osalta, kun kaavassa on osoitettuna rakennusala talousrakennukselle ja piharakennus istuu rakennusosalalle sijainniltaan ja kerrosluvultaan.

Rakennusalan rajan ylitykseen kadun suuntaan on naapurin suostumus. Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä hankkeessa vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, jolloin kaavan mukaisesti autopaikkoja voidaan vähentää 20 %.

Autopaikkavaatimus hankkeelle on yhteensä 41 ap.

Tontin 10 alueelle sijoittuu maanvarainen pysäköintialue, jonne rakennetaan yhteensä 22 ap ja autopaikoille osoitetaan latauspistevalmius sekä toteutetaan valmius hitaalle lataukselle. Hankkeen edellyttämistä autopaikoista 10 kpl sijoittuu omalle tontille ja loput 31 ap korttelin LPA tontille rakennettavaan pyöreään pysäköintilaitokseen. Loput 12 tontille sijoittuvaa autopaikkaa tulevat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti korttelin tonttien 6, 8 ja 9 käyttöön.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 147 kpl. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan erilliseen piharakennukseen yhteensä 147 kpl. Lisäksi pihalle on osoitettu muutamia pyöräpaikkoja.

Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja se sijoittuu asuinrakennuksen 1. kerrokseen. Suojapaikkoja on yhteensä 117 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS, MELU JA MUUT SELVITYKSET

Rakennus on esteetön. Rakennukseen on esteetön käynti kadun puolelta. Asuntoihin ja yhteistiloihin on esteetön käynti porrashuoneen kautta. Liikuntaesteisille rakennetaan kaksi autopaikkaa tontin maantasoon sijoittuvalla pysäköintialueelle, joista toinen osoitetaan nyt rakennettavalle hankkeelle.

Asemakaavan mukaan parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohje-arvot eivät ylitä. Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ääneneristys selvitys. Virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet voidaan melunnäkökulmasta sijoittaa vapaasti tontille. Parvekkeiden meluntorjuntaan itä-, etelä- ja länsijulkisivuilla riittää tavanomainen parvekelasitus. Meluntorjunnan näkökulmasta pohjoisen puoleisella julkisivulla parvekelasituksen käyttö ei ole välttämätöntä. Terassit ja parvekkeet lasitetaan.

Korttelissa on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma. Lupatontin osuus viivytettävistä vesistä on 14.6 m³. Hulevedet ohjataan pintavaluntana viheralueille. Viheralueilta vedet ohjataan pääosin suoraan pintavaluntana hulevesipainanteeseen. Osa korttelin pihojen pintavesistä kerätään sadevesikaivoihin, joista vedet ohjataan hulevesipainanteisiin. Tulvatilanteessa vettä johdetaan yleiseen hulevesiverkostoon. Maanpäällisellä pysäköintialueella on vettä läpäisevä nurmikiveys ja piharakennuksessa viherkatto.

Korttelissa 51348 on suoritettu pilaantuneen maaperän kunnostus, jonka loppuraportti on luvan liitteenä. Riskiarvion perusteella havaitut pitoisuudet eivät aiheuta rajoitteita tulevaa maankäyttöä ajatellen, mutta pitoisuudet tulee huomioida maata kaivettaessa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut ennakkolausunnossaan suunnitelmaa. Jatkosuunnittelussa on suositeltu kiinnittämään erityistä huomiota katujulkisivun ulokeparvekkeiden pintamateriaaleihin sekä detaljiikkaan, huolehtimaan sisäänkäynteihin asti ajokelpoisista huoltoajoreiteistä sekä tutkimaan saunaosaston le-wc-tilan käytettävyyttä saunojan näkökulmasta. Suunnitelmaan on lisätty tontille sijoittuva huoltoreitti pysäköintialueelta rakennuksen pohjoispuolelle ja alimpien ulokeparvekkeiden laattojen alapinnat on jatkosuunnittelussa määritelty pintakäsittelyiksi. Ullakon le-wc sijaintia on perusteltu sillä että sen halutaan palvelevan ullakolla kaikkien tilojen käyttäjiä.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole luvan liitteeksi toimitetun aineiston perusteella katsottu tarpeelliseksi järjestää.

Hanke sijaitsee erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1). Ympäristönsuojelun palvelualue katsoo, että sulfidisavien esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein sekä huomioida

rakentamisen aikana lupamääräyksissä tarkemmin esitetyllä tavalla. Luvan liitteeksi on toimitettu happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti. Tutkimuksessa todettiin potentiaalisesti happamia sulfaattimaita, mutta ei aktiivisia happamia sulfaattimaita (pH <4). Potentiaalisesti happamat sulfaattimaat on huomioitava rakennustöitä tehdessä ja niiden hapettumista on pyrittävä minimoimaan kohteella kaivettaessa. Todettujen potentiaalisten happamien sulfaattimaiden mahdollisten maankaivutöiden aikainen käsittely, pumpattavien työmaavesien pH:n seuranta ja kohteelle tulevien paalujen tai muiden maanalaisten rakenteiden korroosiosuojaus on esitetty tarkemmin selvityksessä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu korttelin 31348 tonttien 1,5,6,7,8,9 ja 10 välinen yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. piha- ja pysäköintialueista, kulkuyhteyksistä, pelastusteistä ja nostopaikoista, leikki- ja oleskelualueista, hulevesijärjestelystä.

Lisäksi autopaikkojen sijoittumisesta kortteleita 31348, 51347 ja 51345 palvelevan pysäköintilaitokseen on laadittu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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.

Sulfidisavien esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Mikäli alueella esiintyy happamia sulfidisavimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta (liitteenä).

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

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.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihajä 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 liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta (kortteli 51348) tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan ennen aloituskokousta yhteisjärjestelysopimus (autopaikkojen sijoittuminen kortteleita 31348, 51347 ja 51345 palvelevan pysäköintilaitokseen) 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.

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityisuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

