

§ 169

Uudisrakennuslupa 2023-1007 Anna Sahlsténin katu 18

Päätöspäivämäärä 16.11.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

Rakennuspaikka	49-51-347-3 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1827.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 18 02600 ESPOO Asemakaava AK, VIII, 2850 kem2, Asuinkerrostalojen korttelialue 2850.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 18 c/o Lujatalo Oy Sokerilinnantie 11 B 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), maalämpökaivojen poraaminen					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104104768A	3898.0	3898.0	12563.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	18.09.2017	Ehdollinen			
	Kaupunkimittausyksikkö	05.09.2023	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	19.09.2023	.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 15 kpl Kaupparekisteriote Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja Valtakirja Hankekuvaus Rasitesopimus					

Naapurin suostumus 2 kpl
Katukorkeusilmoitus ja tasaussuunnitelma
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusjäteselvitys
Kerrosalalaskelma ja pinta-alataulukko
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtoselvitykset
Palotekniset erillissuunnitelmat
Esteettömyysselvitys
Ulkovaipan ääneneristävyyselvitys ja lomake RAK05B
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pohjatutkimuspiirustukset
Pintavesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Piha- ja istutussuunnitelma
Selvitys yhteistiloista
Ulkoväriyysuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Periaateleikkaus lasitettavasta parvekkeesta
Selvitys polkupyöräsäilytyksestä
Viherkerroin
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
LVI-suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Muut piirustukset - jätteenkeräyssäiliöiden aita
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle ja 9 maalämpökaivon poraamiselle.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

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

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 2850 kem² minkä lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, saunat ja jätehuollon tilat. kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (428 m²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten julkisivujen tulee suurkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuntojen lattiapinnan tulee olla vähintään 0.6 m katutason yläpuolella.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. piha-alueiden yhtenäiseen

toteutukseen ja istutuksiin, meluun, ilmanlaatuun sekä tulvien- ja hulevesien hallintaan liittyen.

Asemakaava-alueelle on tehty kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on ensimmäinen kortteliin 51347 sijoittuvista kerrostaloista. Korttelin 51347 tonteilla 1-3 sijaitsee tilapäinen pysäköintialue, joka palvelee korttelin 51346 tonttien 3-6 tilapäisenä pysäköintialueena kunnes kortteliin 51348 rakenteilla oleva pysäköintirakennus on otettu käyttöön.

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Uusia asuntoja on yhteensä 51 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 46,5 m².

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin valkobetonia, joka on osittain alueittain vaakauritettu. Julkisivua on elävöitetty myös julkisivupinnasta sisennetyin maalatuin värikenttin sekä maantasokerroksen graafisella betonilla. Parvekkeiden taustaseinät on vaakauritettua maalattua betonia. Kaikissa asunnoissa on parveke ja parvekkeet lasitetaan. Pelastautuminen hoidetaan omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.

Jätteet kerätään pihalla sijaitseviin syväkeräysastioihin, jotka aidataan.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 3898 m² ja kerrosala 3898 m². Asemakaavan mukaista asuinkerrosalaa on 2850 m², MRL 115§ sallimaa ylitystä 326 m² ja asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 721 m². Yhteistilojen osuus lisärakennusoikeudesta on 337 m² (11 %).

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa haetaan seuraavat vähäiset poikkeamat perusteluineen -Asuinrakennuksen parveke ylittää rakennusalan tontin koillisosassa istutettavalle tontin osalle rakennuksen kulmaparveketornia kannattelevalla pilarilla sekä parvekekulman n. 1,4 m² laajuisella osalla. Poikkeamaa on perusteltu parvekkeen paremmalla muodolla ja käytettävyydellä.

-Jalankulkuyhteys ja liikuntaesteisten autopaikka sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle tontin osalle. Poikkeamaa on perusteltu mm. le-autopaikan käytettävyydellä sekä turvallisuudella.

Rakennusalan rajan ylitykseen on naapurin suostumus. Suostumuksen ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 m², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 34 ap. Autopaikoista 33 ap sijoittuu viereisen korttelin LPA tontille 51348-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja yksi le-autopaikka sijoittuu omalle tontille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on lukittuun, katettuun tilaan 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 95 kpl. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikoista 94 kpl sijaitsee asuinrakennuksen ulkoiluvälinevarastoissa. Parvekevyöhykkeen alle on osoitettu lisäksi 5 pp-paikkaa runkolukittavina.

Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja suojapaikkoja on osoitettu 76 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäänkäynneille, yhteistiloihin ja asuntoihin on esteetön pääsy. Parvekkeille on mahdollista asentaa korotettu puuritiä, jolloin esteetön käynti asunnosta toteutuu.

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoituksessa poiketaan osittain Topten- mitoitusohjeesta sauna-, kerho-, pesula- ja kuivaustilojen osalla hakijan toimittaman selvityksen mukaan seuraavasti.

Saunattomia asuntoja on 44 kpl ja talosaunoja on 2 kpl (vaatimus 2,2 kpl). Pesula- ja kuivaustilat jäävät ohjetta pienemmiksi, mutta asuntojen pesutiloihin on varattu tila pesutornille, yksioissa on tilavaraus kuivaavalle pesukoneelle sekä sähköasennuksissa huomioitu mahdollisuus kuivausrummulle. Pesulassa on myös kuivausmahdollisuus kuivausrummulla sekä tilavaraus toiselle pyykinpesukoneelle. Isompaa pukuhuonetta minikeittiöineen voidaan käyttää myös kerhohuoneena.

Tontin itärajan puoleisista maalämpökaivoista kolme sekä yksi tontin luoteiskulman lähellä oleva maalämpökaivo sijoittuvat alle 4 m etäisyydelle tontin rajasta mihin on naapurin suostumus. Suostumusten ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella. Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Tontin ajoliittymä sijaitsee noin 1.5 metriä idempänä kuin katusuunnitelmassa on esitetty. Tontin itäreunasta osoitetaan kadulta myös jalankulkuyhteys portaineen. Kaupunkitekniikan keskus ei ole nähnyt näille estettä, kun asemapiirroksessa esitetään ja huomioidaan suojatien sekä kadun valopylväiden sijainti. Asemapiirrosta on tarkennettu em. osin.

Hulevesiä viivytetään tontilla hulevesipainanteissa sekä kolmessa viivytysputkistossa ennen johtamista kadun hulevesiverkkoon.

Tontin käyttöhistorian perusteella tontilla ei ole odotettavissa pilaantuneita maita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla, että rakennuksen maantasokerroksen aukotusta kehitetään avoimemmaksi, tutkitaan pienten asuntojen yhdisteltävyyttä ja jatketaan pihan suunnittelua mm. vähentämällä pihalle sijoitettuja autopaikkoja. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

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.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Autopaikoista tontille 51348-1 sijoittuvassa paikoituslaitoksessa on tehty yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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 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 rakennustöiden aloittamista tulee tontilla sijaitseville autopaikoille osoittaa korvaavat autopaikat.

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 alueiden vuokraamista.

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 töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin

maa-alueen alle. Ennen porausta on selvitettävä rajan tarkka sijainti.

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 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 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.

