

§ 17

Uudisrakennuslupa 2022-1660 Suviniitynkuja 3

Päätöspäivämäärä	26.1.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	1.2.2023

Rakennuspaikka	49-40-190-5 ESPOON KESKUS Pinta-ala 2564.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Suviniitynkuja 3 02770 ESPOO Asemakaava AK IVu(1/2)/Vu(1/2), 5100 +prsh>15 +15 % +5 %, 32 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 5100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kahden asuinkerrostalon (1, 2) rakentaminen Pääsuunnittelija: Cederqvist Tom arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104043805S	5240.0	5171.0	18325.0	5
	2	1040438153	1925.0	1902.0	7402.0	4
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 23.11.2022 Kaupunkikuvatoimikunta 16.08.2021		Mahdollistava Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 25 kpl Väestönsuojapiirustus Hankekuvaus Pöytäkirjaote, 3 kpl (sis. valtuutukset) Kaupparekisteriote, 3 kpl Valtakirja, 2 kpl Hallinnanjakosopimusluonnos					

Autopaikkaselvitys
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
Korttelisuunnitelma
Naapurin kuuleminen, 2 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetyypit
Selvitys kosteudenhallinnasta, 6 kpl
Lvi-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Alustava pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma, 2 kpl
Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä, 2 kpl
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Värilliset julkisivut
Muu kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Selvitys vaiheittaisesta käyttöönotosta
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon rakentamiseen.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on As Oy Espoon Suviniitynkuja 3 c/o T2H Espoo Oy. Rakennuslupaa haetaan kolmelle asuintalo-yhtiölle: pistetalo As Oy Espoon Asemarinne (3A) sijoittuu tontin kaakkoisosaan ja lamellitalo As Oy Espoon Resiina (3B) ja As Oy Espoon Veturi (3C) luoteeseen.

Korttelissa olevan toisen asuinrakennustontin (4) kerrostalot on jo rakennettu ja loppukatselmoitu.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu tontille kaksi rakennusala, joista kaakkoiskulman rakennusala neljäkerroksiselle asuinrakennukselle ja toinen rakennusala viisikerroksiselle rakennukselle siten, että molemmissa rakennuksissa saa lisäksi ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 5100 kem². Korttelialueelle saa sille merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen, talotekniikan vaatimat tilat kaikissa kerroksissa sekä väestönsuojat ja muuntamotilat. Lisäksi on mahdollista rakentaa asuntojen ulkopuoliset asumista palvelevat aputilat, harraste- ja varastotilat, polkupyörien säilytystilat, jätehuoneet ja kiinteistönhuoltotilat, kuitenkin niin, että niiden

yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (765 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia liike-, työ- ja palvelutiloja maantasoon, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 5 % (255 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja kattomuodon tulee olla harjakatto tai murrettu harjakatto. IV-konehuone tulee toteuttaa osaksi rakennuksen kokonaismassaa. Rakennusten porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti molemmille puolille taloa.

Tontin lounais- ja luoteisreunat on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Siltakadun varrelle sijoittuvan rakennuksen luoteisjulkisivun kokonaisääneneristävyyden on oltava liikennemelua vastaan vähintään 32 dB. Mikäli ko. julkisivun puolelle sijoitetaan asunnon ulko-oleskelutilaksi parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin sekä hulevesien ja tiloja maan alle rakennettaessa pohjaveden hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennukset ovat 4- ja 5- kerroksiset, lisäksi rakennuksissa on ullakko. Ullakon tasolle sijoittuu osa ullakon alapuolisen kerroksen asuntojen matalista parvituloista, joita toteutetaan myös ullakolle rakennettaviin asuntoihin. Rakennuksen kerroskorkeus on normaalia suurempi, noin 3300 mm ja parvellisissa asunnoissa noin neljä metriä. Asuntoja toteutetaan yhteensä 125: pistetaloon toteutetaan 32 asuntoa ja lamellitaloon 93 asuntoa. Kaikkien parvekkeiden lasittamiselle haetaan lupaa: parveke lasitetaan rakentamisen yhteydessä, mikäli ympäristön ääniolosuhteet niin edellyttävät. Tontin kahden asuinrakennuksen yhteistilojen käytöstä sovitaan hallinnanjoilla. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan varastotilojen lisäksi yhdeksän asuntoa. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu. Kuivaushuonetta ei toteuteta, pesulassa on sekä kuivausrummut että kuivauskaappeja. Saunaosastoja toteutetaan neljän sijasta kaksi, toinen lamellitalon 1. kerrokseen ja toinen keittiötilalla varustetun kerhotilan yhteyteen ullakon tasolle, kaikilla em. tiloilla on sisäpihalle avautuva parveke.

Asuntojen varatiejärjestelyinä on osin omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta, sisäpihalla pelastautuminen tapahtuu parvekkeilta palokunnan tikasautolla, sillä pelastustie on jo toteutettu naapuritontin 4 rakennuksia varten. Parvituloista ei ole erillistä varatietä, vaan niiden poistumismatkalaskelmissa on huomioitu enimmäisetäisyydet.

Julkisivut ovat pääosin poltettua puhtaaksimuurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Rakennuksessa käytetään kahta erilaista muuraustapaa, perusmuurausta ja 1. kerroksen julkisivussa tehostemuurausta. Parvekevyöhykkeet muodostavat kolmiulotteisen julkisivuaiheen, jossa vertikaalisia linjoja halkovat tehostetiillaatalla tehdyt horisontaalilinjat. Parvekkeet ovat visuaalisesti sisäänvedettyjä, yhtenäisen osa kutakin julkisivupintaa. Parvekekaiteet ovat kirkasta lasia.

Katon muoto on epäkeskeinen harjakatto.

Tontin ajoyhteys on idästä Suviniitynkujan puolelta. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan sisäpihalle. Yhteisjärjestelyinä toteutettava jätteiden syväkeräysjärjestelmä sijoitetaan muurilla rajattuna ajoliittymän läheisyyteen. Asuintonttien ulkopuoliset autopaikat toteuttaa erillinen pysäköintiyhtiö. Hankkeessa käytetään Kuivaketju 10:n riskilistaa ja rakentajan omiin laatuvaatimuksiin perustuvaa järjestelmää. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 7073 kem². Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 5100 kem² ja se käytetään kokonaan. Rakennettavasta kerrosalasta on asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta 1432 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 541 kem². Asuntojen apu-, harraste- ja varastotiloja sekä kiinteistönhuoltotiloja toteutetaan tontilla noin 12,6 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennukset poikkeavat asemakaavasta seuraavalla tavalla:

- Rakennus 3A ylittää rakennusalan rajan koillisella julkisivulla 185 mm ja luoteisella julkisivulla 540 mm (parveketaustaseinä). Rakennus 3BC ylittää rakennusalan rajan kaakkoisella julkisivulla 320 mm (parveketaustaseinä).

Perustelu: Ylitys on vähäinen, mutta olennainen asuttavuudelle ja kalustettavuudelle huoneistojen sisällä.

- Molemmat rakennukset ylittävät rakennusalan rajan lounaisella julkisivulla 250 mm istutusalueelle.

Perustelu: Asemakaavassa ulokeparvekkeet on kielletty. Parvekkeet ovat visuaalisesti osa julkisivua, joka on ulotettu tontin rajaan saakka parvekkeiden linjaan.

- Ullakolla käytetään yli puolet suurimman kerroksen pinta-alasta kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Toteutettavien tilojen kerrosala rakennusten ullakoilla on rakennuksessa A noin 276 kem², joka on noin 68,5 % suurimman kerroksen alasta ja rakennuksessa BC noin 676 kem², joka on noin 75 % suurimman kerroksen alasta. Suunnitelmien mukaisesti toteutetun ullakon kaupunkikuvallisen ilmeen on todettu pysyvän hallittuna ja rakennusoikeutta ei ylitetä. Alueelle on myönnetty vastaavia vähäisiä poikkeamia.

- Parvekkeita rajaavissa osuuksissa (pilarit ja palkit) käytetään muurauksen sijasta tiililaattapintaisia elementtejä. Julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Elementtien käyttöä perustellaan sillä, että ratkaisu helpottaa palkkimaisten rakennusosien valmistusta ja asentamista. Valitsemalla muuta seinää vastaava tiililaatta ratkaisu noudattaa muun julkisivun kaupunkikuvallista ilmettä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa pääsääntöisesti pysäköintilaitoksiin. Jos pysäköintialueelle toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa siten, että niitä ei nimetä kellekään, voidaan näille nimeämättömille pysäköintipaikoille antaa pysäköintimääräyksestä 10 % kevennys rakennusluvan yhteydessä. Liikuntaesteiselle soveltuvia

autopaikkoja tulee asuinrakennusten korttelialueella rakentaa vähintään 1 le-ap / alkavaa 30 ap. Ainakin osa le-autopaikoista tulee sijoittaa tontille. Autopaikkavaatimus hankkeelle on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 63 ap. Autopaikkoja toteutetaan sallittu vähennys huomioiden 57 ap, joista 55 ap sijoitetaan nimeämättömän tontin eteläpuoleisen korttelin LPA-1 tontille 5 rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja 2 ap toteutetaan tontille liikuntaesteisille mitoitettuina ja osoitettuina.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 250 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 250 pp ja myös ulos lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin (10 pp).

Tontin rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan läntisemmän rakennuksen B-porrashuoneen yhteyteen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 102 m² 136 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä ulkovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Hissillä on pääsy kaikkiin asuinkerroksiin, ei kuitenkaan asuinparvien tasoille.

MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tontin hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 56 dB. Rakennuksen parvekkeista osa täytyy lasittaa. Korttelin yhteiset leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Tontin hulevesiä esitetään viivytettävän rakennusten välisellä piha-alueella viivytysputkissa (19 m³) ennen niiden johtamista Siltakadun hulevesiverkkoon.

YHTEISJÄRJESTELYT

Kiinteistöä rasittaa ja kiinteistö on samalla oikeutettu yhteiseen kulkuyhteyteen korttelin naapuritontin 4 kanssa. Ko. ajoyhteys toimii mm. pelastustienä tontin 4 sisäpihan puoleisille varateille. Lisäksi tontin kolmen hankkeeseen ryhtyvän kesken tehdään hallinnanjakosopimus.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt tontin kahden asuinrakennuksen hankekokonaisuutta kerran yhdessä korttelin eteläpuolella olevan puiston eteläpuoleisen tontin 8 rakennushankkeen (kaksi rakenteilla olevaa kerrostaloa) kanssa ja puoltanut sitä esteettömyyden ja polkupyöräsäilytyksen toimivuuden tarkistamista koskevin huomautuksin, jotka on huomioitu päivitetyissä suunnitelmissa.

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

MUUT LAUSUNNOT

Tontin rajan yli ulottuville perustusrakenteille ja salaojille on myönnetty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa (2022-726).

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden 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:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Luvan asiakirjoihin tulee edelleen toimittaa paloturvallisuussuunnitelmat, jotka on esitelty pelastuslaitokselle.

Ennen muuraustyöhön 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 vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden 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.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat (57 ap) oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040-193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.