

§ 28

Uudisrakennuslupa 2022-1773 Anna Sahlsténin katu 15

Päätöspäivämäärä	16.2.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	22.2.2023

Rakennuspaikka	49-51-348-8 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1479.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 15 02600 ESPOO Asemakaava AK, 2190, VI, Asuinkerrostalojen korttelialue 2190.0 k-m ² 0.0 k-m ²	
Hakija	Asunto Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 11A c/o SRV Yhtiöt Oyj PL 555 02601 ESPOO		
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)		
	Pääsuunnittelija: Pihlman Anastasiia Arkkitehti Uusi rakennus		
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrostien lukumäärä
	1	104050042Y	2700.0 2700.0 9080.0 6
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1		
	Naap. kuul.	13.01.2023	Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö	20.12.2022	Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta/ ennakko	19.09.2022	Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta/ennakko	20.06.2022	Kieltävä
	Kaupunkitekniikan keskus	20.12.2022	Puoltava
	Rajanaapurit Espoo	20.12.2022	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 11 kpl Valtakirja Esteettömyysselvitys Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus		

Katukorkeusilmoitus
Kerrosalakaaviot
RAK suunnitteluperusteet
RAK riskiarvio
ENN1 LOMAKE-YL08A
RTS-Ympäristöluokituksen S3-tarkastelu
Riskiarvio Palo
Selvitys yhteistiloista
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Ilmoitus väestönsuojasta
Paarikuljetuskaavio
Yläpohjaleikkaukset
Parvekeleikkauspiirustus
Alapohjaleikkaukset
KKT Selostus muutoksista
Rakennetyypit
Pelastuslaitoksen kuittaus sammutusreitistä.
Paloteknisen suunnitelman selvitysosuus - leimat
Palo01 - lomake
Paloteknisen suunnitelman liitekuvat - leimattu
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Ulkoväriyssuunnitelma - Värilliset julkisivut
HSY:n vesijohto- ja viemärilausunto
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Liikennemeluserveys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Yhteisjärjestelysopimus, kortteli 51348 (allekirjoitettu)
Muu selvitys - Jäteilman seinäpuhallussimuloinnit
Muu selvitys - Jäteilman seinäpuhalluksen laskennallinen arviointi
Väliaikainen piha- ja pinnantasaussuunnitelma. Vaihe 1
Korttelin pihasuunnitelma
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Asemapiirustus-DWG-tiedosto
Yhteisjärjestelysopimus, tontit 8 ja 9 (allekirjoitettu)
Yhteisjärjestelysopimuksen liitteet (tontit 8 ja 9) 3 kpl
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Samanaikaisesti haetaan myös lupaa 2022-1771 viereiselle tontille 51348-

9 rakennettavalle asuinkerrostalolle ja rakennukset liittyvät toisiinsa muodostaen yhden kokonaisuuden. Myös kortteliin 51348 sijoittuvan pysäköintirakennuksen lupa 2022-1753 on vireillä.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 6-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä siihen liittyvälle yksikerroksiselle talousrakennukselle. Polkupyörävarastot saadaan rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus tonteilla 51348-8 ja 9 on yhteensä 4380 kem². Rakennusoikeus on tonttijaon yhteydessä jaettu siten, että nyt rakennettavan lupatontin osuus on 2190 kem². Asemakaavan mukaisen varsinaisen rakennusoikeuden 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 (tontit 8 ja 9 yhteensä 657 kem²).

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja yhtenäinen kokonaisuus.

Asuinrakennuksista tulee olla suora uloskäynti 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

Asuinrakennus muodostaa tontin 9 kanssa korttelin 51348 aloitushankkeen. Se on kuusikerroksinen ja siihen liittyy yksikerroksinen taloussiipi. Uusia asuntoja on yhteensä 44 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on n. 43 h-m².

Hankkeen kerrosala on yhteensä 2700 kem², mistä 2191 kem² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 123 kem² MRL 115§ sallimasta ylityksestä ja 386 kem² lisärakennusoikeudesta. Asemakaavan sallimaa 15 % lisärakennusoikeutta tonteilla 8 ja 9 on yhteensä 619 kem², mistä lupatontin osuus 386 kem². Varsinainen rakennusoikeus ylittyy 1 kem².

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua tiiltä ja maantasokerrosta sekä ylintä kerrosta on elävöitetty vaihtelevin muurausladonnoin. Yksikerroksisessa siipiosassa on viherkatto.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että varsinainen rakennusoikeus ylittyy 1 kem². Poikkeaman perusteluna on esitetty julkisivujen suunnittelu tiilimitoituksen mukaisesti. Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem²,

kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 26 ap. Asemakaavamääräysten mukaisista autopaikoista 21 ap tulee sijaitsemaan kortteliin 51348 rakennettavassa paikoituslaitoksessa, 4 ap tontille 51348-10 rakennettavalla maantasopaikoitusalueella ja yksi le-ap omalla tontilla.

Lisäksi tontille sijoitetaan yksi tontin 51348-7 käyttöön osoitettu le-ap.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 88 kpl. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan asuinrakennukseen sijoittuviin ulkoiluvälinevarastoihin sekä tontille 9 sijoittuvan piharakennukseen yhteensä 88 kpl ja sisäänkäyntien yhteyteen on myös osoitettu muutama pyöräpaikka.

Väestönsuojapaikkojen tarve tonteilla 51348-8 ja 9 on yhteensä 118 henkilölle. Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja se sijoittuu tontille 9. Suojapaikkoja on yhteensä 118 henkilölle, mistä lupatontin osuus on 59 paikkaa. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Pihalta on esteetön pääsy porrashuoneisiin ja asuntoihin. Yhteistilat ovat esteettömiä. Parvekkeille asennetaan tarvittaessa puuritulätkä esteettömän pääsyn toteuttamiseksi.

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoituksessa poiketaan osittain Topten- mitoitusohjeesta mm. sauna-, kerho- ja pesutilojen osalta. Poikkeamaa on perusteltu mm. sillä että tilat ovat tonttien 8 ja 9 yhteiskäytössä. Erillinen selvitys mitoituksesta perusteluineen on luvan liitteenä.

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka ulkoilmanotto ja poistoilmahuuhallus tapahtuvat julkisivusta. Luvan liitteeksi on toimitettu iv-simulointi.

Asemakaavan mukaan parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohje-arvot eivät ylitä. Luvan liitteeksi on toimitettu akustinen selvitys sekä julkisivujen ääneneristysmitoitus. Terassit ja parvekkeet lasitetaan. Korttelin vaiheittain rakentamiseen liittyvä tilapäinen leikkialue on osoitettu tontille 9.

Pelastustie korttelipihalle on tontin 9 koilliskulmasta sekä tontin eteläpuolelta. Itäjulkisivun puolelta pelastautuminen tapahtuu parvekkeilta omatoimisesti ja muuten pelastuslaitoksen nostoautolla.

Jätehuone sijaitsee lupatontilla ja on yhteinen tontin 9 kanssa. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu myös muita tonttien 8 ja 9 yhteistiloja.

Korttelissa on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan koko korttelin laskennallinen viivytystarve 87.3 m² ja lupatontin osuus on 9.3 m³. Hulevesiä viivytetään putkistossa, pihan viheralueilla sekä ohjataan

korttelin viivytysohjeeseen (hulevesiallas) asemakaavamääräysten mukaisesti.

Korttelissa on suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimus ja maaperässä on todettu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisia kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joista jää alueelle toimenpidetarvehuomio. Tutkimuksen perusteella kyseiset pitoisuudet eivät aiheuta rajoitteita tulevaa maankäyttöä ajatellen, mutta pitoisuudet tulee huomioida maata kaivettaessa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kahdesti ja suunnitelmaa on puollettu mm. ehdolla, että jatkosuunnittelussa kehitetään maantasokerroksen ilmettä ja sisäänkäyntejä ja ylimmän kerroksen jäsentelyä, väriä raikastetaan sekä varmistetaan kevyen liikenteen turvallisuus. Suunnitelmia on tarkennettu annetun lausunnon mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

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

Tontin toimintojen liittymisestä katualueeseen on neuvoteltu kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ja kaupunkitekniikan keskus puoltaa hanketta. Suunnitelman mukaiset kadunpuolen muutostarpeet ovat kadunsuunnittelijalla tiedossa ja huomioidaan kadun rakennussuunnitelmiin. Liikennemerkki sekä muut kiinteistötekniset rakenteet, laitteet ja istutukset kaikkine rakenteineen on edellytetty sijoitettavan tontin puolelle.

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

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, hulevesijärjestelyistä, piha-alueen ulkorakennuksista sekä tonttien 8 ja 9 välisistä yhteisistä perustus ja seinärakenteista. Tonttien 51348-8 ja 9 välillä on lisäksi erikseen sovittu mm. yhteistiloista, väestönsuojasta sekä putkien ja johtojen sijoittamisesta.

Autopaikkojen sijoittumisesta kortteleita 31348, 51347 ja 51345 palvelevan pysäköintilaitokseen on myös laadittu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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 pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

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.

Kortteliin lammikoituneen vesialtaan kuivatus ja täyttö tulee tehdä lintujen pesimärauhan 1.4. - 31.7 ulkopuolella.

Erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1) esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Hankkeen / urakoitsijan tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) suunnitelma sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Suunnitelmaan tulee sisällyttää ohjeen "Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin" (HSKOR) arviointityökalulla tehty arvio (luku 3.3) happamien sulfaattimaiden riskeistä sekä vaikutusalueen vesistöjen herkkyydestä. Rakentamisen aikana tulee noudattaa HSKOR-opasta. Rakentamisessa tulee varautua työmaalta pois johdettavan veden neutralointiin. Neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Työmaalta pois johdettavan veden pH tulee mitata aluksi päivittäin. Jos pH > 6 viikon ajan, voi mittausta harventaa kerran viikossa tehtäväksi. Jos pH on alle 6, tulee ottaa yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun. Happamia sulfaattimaita sisältävät maamassat tulee suojata siten, ettei niistä pääse kulkeutumaan valumavesiä ympäristöön. Mikäli rakentaminen ja perustusten kuivatus tulee ulottumaan HaSu-maakerrokseen, tulee huolehtia myös valmiin kohteen kuivatusvesien neutraloinnista.

Katualueiden katselmuksot tilataan suoraan Espoon rakentamisen- ja maankäytön sähköisen palvelun kautta

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.

Liikennemerkkit sekä muut kiinteistötekniiset rakenteet, laitteet ja istutukset kaikkine rakenteineen tulee sijoittaa tontin puolelle.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä

erityinen palotarkastus.
Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista yhteisjärjestelysopimuksista 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, 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.