

§ 51

Uudisrakennuslupa 2023-131 Opinkuja 2

Päätöspäivämäärä	30.3.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.4.2023

Rakennuspaikka	49-12-49-7 TAPIOLA Pinta-ala 1163.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Opinkuja 2 02100 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 2150.0 k-m ² 1717.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Kellovasara c/o Tapiolan Lämpö Oy Kalevalantie 5 02130 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen, olemassa olevan toimistorakennuksen (2) purkaminen uudisrakentamisen tieltä Pääsuunnittelija: Ukkonen Mika arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104059395N	3235.0	2732.0	7944.0	5
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	101582130W	1966.0	1717.0	7020.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 31.01.2023		Puoltava			
	Naapurien kuuleminen, 2kpl 15.02.2023		.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 13kpl Valtakirja Hankekuvaus					

Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
TEK-asiakirjat 9 kpl
Katukorkeusilmoitus ja liite 2 kpl
Kerrosalalaskelma
Akustisen suunnittelun perusteet ja -liitteet 3 kpl
Palotekninen selvitys ja -liitteet 3 kpl
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Purettavan rakennuksen lyhyt historiaselvitys
Valokuvaliite purettavasta rakennuksesta
Pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Ulkoväriytyssuunnitelma
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa toimistorakennuksen (130W) purkamiseen, sekä 5-kerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Uudisrakennukseen sijoittuu 29 asuntoa 5 asuinkerroksessa. asuntojen keskipinta-ala on 59 m².

Uudisrakennus sijoittuu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa tontti sijoittuu asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK), jolle saa rakentaa 5-kerroksisen asuinkerrostalon. Asemakaavan mukaan uudisrakennuksen massoittelun, julkisivujen jäsentelyn sekä materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Julkisivujen tulee olla vaaleaa rappausta, ja sisäänvedettyjen parvekkeiden lasitusten tulee näyttää yhtenäisiltä ja saumattomilta. Vähintään 70 kem² rakennusoikeudesta tulee käyttää työpalvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta haittaa asumiselle.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melusta, hulevesistä ja ilmanlaadusta. Alueelle on asemakaavoituksen yhteydessä laadittu korttelisuunnitelma.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2150 k-m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, sekä jätehuolto- ja pysäköintitilat. Katutasoon on sijoitettava vähintään 70 kem² työpalvelu- tai liiketiloja.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2148 kem². Rakennuksen kerrosala on 2732 kem², ja kokonaisala 3235 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 584 kem²: asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 457 kem², ja MRL 115 §:n mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 128 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 kem².

RAKENNUSHANKE

Uudisrakennus yksinkertaisine ja kestävine materiaaleineen pyrkii noudattamaan ympäröivän rakennuskannan mittakaavaa, materiaaleja ja korttelin ominaisuutta. Parvekkeet avautuvat rakennuksen kaikille neljälle sivulle. Asukkaiden yhteis- ja varastotilat sekä tekniset tilat sijaitsevat kellari- ja 1. kerroksissa. Kellarikerroksessa sijaitsee myös rakennuksen ja osittain pihakannen alainen pysäköintihalli. Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennuksen koillisivulle.

Uudisrakennuksen nauhajulkisivu on umpiosaltaan hiertopintaista valkoista rappausta. Ikkuna- ja parvekeosat yhdistyvät rakennuksen ympäri kiertäväksi nauhaksi. Ensimmäinen kerros muodostaa vaalean jalustan asuinkerroksille asemakaavan viitesuunnitelman mukaisesti. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia.

Kantavat rakenteet ovat betonia ja välipohjat ja yläpohja ontelolaattoja. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että pysäköintilaitoksen pohjoisnurkka ylittää asemakaavan mukaisen 1026 m² suuruisen rakennusalueen luoteisrajan noin 0,6 m², enimmäisylityksen ollessa noin 0,45 m suuruinen. Ylitystä perustellaan autopaikoituksen mitoituksen toimivuudella.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap / 110 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, ja lisäksi liiketiloille 1 ap / 40 k-m². Suunnitelman mukainen velvoiteautopaikkojen määrä on 20 ap.

Autopaikkoja rakennetaan asemakaavan mukaisesti 20 ap (joista 1 LE-ap), jotka sijaitsevat rakennuksen ja osittain pihakannen alaisessa pysäköintihallissa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään: asunnot 1 pp / 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Lisäksi liiketilat 1 pp / 40 k-m². Suunnitelman mukainen polkupyöräpaikkojen vaade on 72 pp.

Polkupyöräpaikkalaskelman mukaan polkupyöräpaikkoja rakennetaan asemakaavan mukaisesti 72 pp, jotka kaikki sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa. Lisäksi lyhytaikaiseen polkupyörien pysäköintiin on osoitettu sisäänkäynnin läheisyyteen 10 pp.

Väestösuoja 65 henkilölle sijoittuu rakennuksen kellarikerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennus ja piha-alue täyttävät

esteettömyysmääräykset. Porrashuoneeseen ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Esteetön kerrostalo -lomake on suunnitelmien osalta laadittu hankkeelle.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 10.2.2023 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 27.6.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmassa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Allekirjoitettu rasitesopimus on liitetty hakemukseen. Rasitesopimuksessa tullaan sopimaan rakenteiden purkamisesta toisen tontin alueella ja rakentamisesta uudelleen hakijan tontille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja 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:

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 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.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta 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:
Taina Kinnunen
p. 040-505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.