

§ 71

Uudisrakennuslupa 2023-18, Kiannonkatu 10

Päätöspäivämäärä	16.5.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	23.5.2023

Rakennuspaikka	49-51-95-4 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1442.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiannonkatu 10 02650 ESPOO Asemakaava AK, 1950+100 kem2, VI, I, Asuinkerrostalojen korttelialue 2050.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Marmoratta IV c/o JM Suomi Oy Hevosenkenkä 3 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Rosti Mikko Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040566548	2390.0	2390.0	7970.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 lausunto Kaupunkitekniikan keskuksen					
			21.10.2022			Ehdollinen
			10.01.2023			Mahdollistava
			28.02.2022			Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 13kpl Valtakirja, 2kpl Hankekuvaus Asemapiirustus dwg Energiaselvitys ja -todistus					

Energiatodistuksen liite
Esteettömyysselvitys
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työ
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto 21.10.2022
LVI-suunnittelijan koulutus ja työkokemus
LVI-suunnittelijan pätevyysluokat
Meluselvitys
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon vastine
Selvitys autopaikoista kaavapoikkeama
TEK_Talotekniikan korjattavuus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Riskiarviolomake
LVI-suunnittelun perusteet
TEK Ilmanvaihto
Poikkeamispäätös hallinto-oikeuden leimalla
TEK Rakennetekniikka
Selvitys autopaikoista Puustellinpuisto
Riskiarviolomake RF
Selvitys yhteistiloista
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Ennakkoneuvottelumuistio
TEK Vesi ja viemäri
Värilliset julkisivut
Parvekeleikkaus
Muut piirustukset - Paarien kääntyminen
Tehostemuuraus periaate
Havainnekuva
Pelastuslaitoksen leimaamat piirustukset 2 kpl
Muistio pelastuslaitoksen ennakkoneuvottelusta
Pihasuunnitelma
Pintatasaussuunnitelma
Pohjarakennesuunnittelijan koulutus ja työkokemus
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rasitesopimus, 3kpl
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys naapurien kuulemisesta, 3kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Poikkeamispäätös
Lainhuutotodistus
Kiinteistörekisteriote
Pohjatutkimusasemapiirros ja pohjatutki
Geotekninen suunnitteluraportti (perust

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Turvallisuusselvitys
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustukset
Kiannonkadun tasaussuunnitelma
Katusuunnitelma
Kaupunkitekniikan lausunto koskien kadun suuntaan johtuvia hulevesiä
Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-18
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle. Uusia asuntoja rakennetaan 28 kpl.

Samanaikaisesti haetaan rakennuslupaa erillisellä hakemuksella pysäköintihallin ajoyhteyteen liittyvälle pysäköintihallin rakennustyönaikaiselle laajennukselle. Viereiselle tontille 51095-5 sijoittuvalle asuinkerrostalolle sekä korttelin 51095 pysäköintilaitokselle ja pihakannelle on myönnetty erilliset rakennusluvut.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK- asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinrakennuksen kerrosluku porrastuu rakennusalalla kuusi- ja yksikerroksiseen osaan, joilla rakennusoikeudet ovat 1950 kem² ja 100 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan sekä yhteistilat ja asuntojen aputilat. Rakennus tulee rakentaa kiinni kuusikerroksisen rakennusalan rajoihin itä- ja länsipäädyssä. Julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan korkealaatuisina. Kiannonkadun puoleisten asuinkerrostalojen julkisivut tulee olla pääosin tummaa kiviainesta. Osalla Kiannonkadun puoleista rajaa on myös ajoliittymän sijaintia rajoitettu ajoliittymäkiellolla. Lisäksi kaavassa on tarkempia määräyksiä mm. hulevesien viivyttämiseen ja meluun liittyen.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaisesta asumista koskevasta autopaikkanormista on myönnetty erillinen poikkeamispäätös 2021-409. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Asumisen käyttöön varatuista autopaikoista vähintään 300 autopaikkaa tulee toteuttaa nimeämättöminä siten, että pysäköintilupia osoitetaan nimeämättömille paikoille 10 % enemmän kuin autopaikkoja toteutetaan. Autopaikkoja voidaan tällöin toteuttaa nimeämättömien autopaikkojen osalta 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän.
2. Mikäli kaikki asumisen autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, voidaan asumisen autopaikkoja toteuttaa 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän. Nimeämättömille autopaikoille tulee osoittaa pysäköintilupia 10 % enemmän kuin autopaikkoja toteutetaan.
3. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa kutakin yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Tällöin rakennusluvan myöntäminen edellyttää kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltavaa lausuntoa yhteiskäyttöautojärjestelmä toimivuudesta kohteessa.
4. Alueelle tulee toteuttaa älykäs pysäköinnin ohjausjärjestelmä.

RAKENNUSHANKE

Tontti rajautuu Kiannonkatuun. Asuinrakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukaisesti kuusi kerrosta. Julkisivujen päämateriaalina on käytetty tummaa tiiltä, sisäänkäyntejä on korostettu lasitetuilla värillisillä tiilipinnoilla ja ikkunoiden rajauksessa on käytetty tehostemuurausta. Parvekkeiden taustaseinät jatkavat maalattuina tiilien tummia sävyjä. Parvekkeet lasitetaan. Rakennuksen kattomuotona on tasakatto mikä poikkeaa korttelisuunnitelman lamellitaloille esitetystä kattomuodosta (lape- tai epäkeskeinen harjakatto). Ratkaisua on puollettu kaupunkikuvatoimikunnassa.

Asunnot varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla. Asuntojakauma on painottunut isoihin asuntoihin, 17 kpl asunnoista on 3H+KT tai 4H+KT. Huoneistojen keskipinta-ala on 62,5 m². Yhteistiloina toteutetaan pesula. Asuinrakennuksen käytössä on lisäksi tontin 5 asuinrakennuksessa sijaitseva talosauna sekä osa irtaimisto- ja ulkovälinevarastotiloista.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 2390 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2050 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 230 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 110 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta seuraavasti

- Yksikerroksisen rakennusalueen osalle osoitettu 100 kem² rakennusoikeus käytetään tontin kuusikerroksisen lamellin rakennusalueella. Perusteluina on esitetty autohallin sisäänajon täyttävän kaupunkikuvallisen vaateen yksikerroksisesta rakennuksesta.
- Rakennus ylittää rakennusalueen rajan länsipäädyssä n. 0.35 m ja pohjoissivulla 0,2 m. Perusteluina on autohallin mitoitus ja rakennustekniset syyt.
- Pihakannen puoleiset parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan yli 1,2 m, sillä autohalli ja asuinrakennus jakavat yhteisen seinärakenteen.
- Tontille 4 ja 7 jäteasteelle johtava jäteauton ajoreitti osuu vähäisesti puilla ja pensailla istutettavan kaavamerkinnän alueelle. Jäteasteen sijoittelulla on pyritty minimoimaan jäteauton vaatima tila tontilla ja asfaltin käyttöä on minimoitu puilla ja pensailla istutettavan kaavamerkinnän alueella mm. nurmikiveyksellä.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto eli yhteensä 22 ap.

Poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä autopaikkoja voidaan toteuttaa 10 % kaavan edellyttämää vähemmän eli 20 autopaikkaa.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 20 kpl. Autopaikoista 5 kpl sijoittuu korttelin keskelle sijoittuvaan autohalliin, loput sijoittuvat Patruunakadulle (51093-3 LPA-tontti) rakennettuun pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on kaavamääräyksen mukaisesti toteutettava 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, eli yhteensä 68 pyöräpaikkaa ja niiden tulee sijaita katetussa ja lukitussa tilassa. Lisäksi pihalta tulee osoittaa pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille. Pyöräpaikkoja

on yhteensä 68 kpl, joista 49 paikkaa sijaitsee 1. kerroksessa ja 19 paikkaa tontin 5 asuinrakennuksen kellarissa, joihin on esteetön sisäänkäynti kadulta. Pihakannelle on lisäksi osoitettu pihasuunnitelmassa pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille.

Väestönsuoja sijaitsee tontille 51095-5 rakennettavan asuinrakennuksen kellarissa ja osoitetaan yhteisjärjestelysopimuksin tontin 4 ja 5 asuinrakennusten yhteiseksi suojaksi. Väestönsuojan suojatilaa on osoitettu 107 henkilölle, joista tontin 4 osuus on 55 paikkaa. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS

Tontin piha-alueet järjestetään kauttaaltaan esteettömiksi.

Porrashuoneiden ja asuntojen kynnykskorkeudet sekä tilojen koot mitoitetaan esteettömiksi. Porrashuoneet on varustettu hissillä. Asuntojen parvekkeille on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi autopaikka pysäköintihallista (51095-8), jonne on esteetön pääsy pihakannelta sisäänkäyntirakennuksen kautta.

MELU

Asemakaava edellyttää parvekkeiden lasittamista määräyksissä tarkemmin esitetyillä meluarvoilla. Meluselvityksen mukaan melutasojen ohjearvot täyttyvät piha-alueella sekä lasitettaviksi esitetyillä parvekkeilla. Suunnittelut rakennusmassat sekä maastonmuodot suojaavat hyvin yhteisiä ulko-oleskelualueita ja julkisivujen ja parvekkeiden ääneneristävyystarve on saavutettavissa tavanomaisilla rakenteilla ja ratkaisuilla.

PIHA-ALUEET, JÄTEHUOLTO JA MUUT SELVITYKSET

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat korttelin yhteiselle kansipihalle. Jätehuolto järjestetään tontin länsireunaan sijoitettavalla syväkeräysjärjestelmällä.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Korttelille on laadittu yhteinen pintavesi- ja hulevesisuunnitelma. Vähäinen määrä vesiä ohjautuu tontilta kadun suuntaan mihin on kaupunkitekniikan keskuksen hyväksyntä. Kaupunkitekniikan keskus katsoo, että mikäli ylipääsemättömiä ongelmia kadulla tulee, pidätetään oikeus velvoittaa kiinteistöä tehostamaan kunnossapitoa tai poistamaan haitta.

Nykyisen maankäytön perusteella ei ole odotettavissa, että alueella olisi pilaantuneita maita. Maaperän puhtautta seurataan kaivutöiden yhteydessä aistihavainnoin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla.

Jatkosuunnittelussa on suositeltu mm. lisäämään porrashuoneiden sisäänkäyntien kutsuvuutta, harkitsemaan maantasokerrokseen muusta julkisivusta poikkeavaa ilmettä, tutkimaan parvekevyöhykkeiden valaistusta sekä asuntopohjien tilajärjestelyjä sekä kulkuyhteyttä le-
autopaikalle. Suunnitelmia on kehitetty ja katujulkisivun sisäänkäynnin yhteyteen on valittu värillinen lasitettu tiili korostamaan sisäänkäyntiä.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 51095 alueelle on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto- ja putkijärjestelyitä sekä palomuurin rakentamatta jättämistä. Lisäksi tonttien 51095-4 ja 5 yhteisistä tiloista on laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos.

MUUT LAUSUNNOT

Kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen alueella on osittain kesken. Kaupunkitekniikan keskus on edellyttänyt kadun rakennussuunnitelman tarkentamista hankkeen ajoliittymiin sopivaksi. Luvan liitteeksi on toimitettu tarkennetut katusuunnitelmat.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta sekä naapureiden 51-95-2-M501 ja 51-95-5 suostumukset eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. 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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityssuunnittelijoiden 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.

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.

Työmaasuunnitelmassa on huomioitava työmaa-
aikataulujen ja rakennusten käyttöönoton
yhteensovitus korttelin asuinrakennusten sekä
yhteisen pihakannen/ pysäköintirakennuksen
rakentamisen osalta.

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

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.

Tontille 6 sijoittuva väliaikainen ajoyhteys
pysäköintihalliin tulee poistaa käytöstä, kun
pysäköintihallin lopullinen ajoyhteys otetaan käyttöön.
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, 135 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7§

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
p. 046-827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.