

§ 95

Uudisrakennuslupa 2023-323 Vuoritontuntie 4

Päätöspäivämäärä	29.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.7.2023

Rakennuspaikka	49-15-30-14 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2416.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vuoritontuntie 4 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (932L), pysäköintilaitoksen osa (940V) Pääsuunnittelija: Savolainen Kaisa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104073932L	3980.0	3846.0	11950.0	6
	2	104073940V	896.0	896.0	3600.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.11.2022				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	22.03.2023				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	11.04.2023				.
	Metron rataisännöinti	02.05.2023				Mahdollistava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	21.04.2023				Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan	02.05.2023				Puoltava

keskus

Länsimetro Espoo

05.05.2023

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl

Kaupparekisteriote 2 kpl

Valtakirja 2 kpl

Yhteisjärjestelysopimus

Rasitesopimus

Katukorkeusilmoitus

HSY:n liitoslausunto

Kerrosalalaskelma ja -kaavio

Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta

Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

Pohjavedenhallintasuunnitelma

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio

Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake

Palotekninen suunnitelma

Paarikuljetuksen tilantarvekaavio

Esteetön kerostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (81)

Ääneneristävyys selvitys

Väritetyt julkisivupiirustukset

Julkisivujen väriyysuunnitelma

Parvekekaiteen detaljipiirustus

Piirustus tukimuurista

Ympäristöselvitys

Pihasuunnitelma

Pinnantasaussuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Tulvariskiselvitys

Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelille asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, osa pysäköintilaitoksen rakennusalasta sekä puustoltaan ja maastoltaan säilytettäväksi määrätty alue. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 3000 kem².

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja sekä osan pysäköintihallin autopaikoista. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntojen lisäksi varastotiloja sekä saunaosaston kerhotiloineen. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuntokerroksia ja niiden päälle sijoittuu ilmanvaihtokonehuone.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportailta ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuysteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä, joista toinen sijoittuu hakijan tontille.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 47 kpl, keskipinta-alaltaan 50 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen kadun varrella. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista ja ruskeanharmaata puhtaaksimuurattua tiiltä sekä valkoista graafista betonia, maantasokerroksessa ruosteenruskeaa graafista betonia. Sisäänkäyntejä on korostettu kuparin värisellä metallilevyllä viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan. Katolle rakennetaan varaus aurinkopaneeleille.

Asuinrakennuksen kerrosala on yhteensä 3846 kem², josta 2841 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 282 kem² on MRL 115 §:n mukaista lisäkerrosalaa ja 723 kem² asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 159 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 896 kem².

Korttelialueen kaikilla muilla kiinteistöillä on samanaikaisesti vireillä vastaavat asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen osien rakennuslupahakemukset.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitos ulottuu rakennusalan rajan yli asuinrakennuksen ulkoseinään saakka ja 1,5 metrin verran luonnonmukaisena säilytettävän tontinosan suuntaan. Poikkeamisen perustelu on autohallin mitoitus ja tehokkaampi tilankäyttö. Poikkeaminen on vähäinen.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 26 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 26 ap autohalliin.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 95 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 96 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee yhteiskäyttöisenä viereiseen kiinteistöön 49-15-30-13 suunnitellussa asuinkerrostalossa ja se on mitoitettu hakijan kiinteistön osalta 75 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintihalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Pihakannelle johtava luiska ulkotilassa on esteellinen. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka autohallista.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajasta, yhteispihasta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta.

Hakijan kiinteistö on laatinut viereisen kiinteistön 49-15-30-13 kanssa rasitesopimuksen talosaunojen käyttämisestä toistensa kiinteistöillä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

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

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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Aloituskokouksessa esitettävä sijoituslupa katualueelle ulottuville rakenteille.

Aloituskokouksessa esitettävä pohjaveden hallintaselvityksen vaikutukset erityissuunnitelmiin ja rakennustyön toteutukseen.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen ja hallintaan liittyvää määräystä tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Noudatettava Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'.

Louhinta tontilla edellyttää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteydenottoa Kaupunkiliikenne Oy:n metron rataisännöintiin.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteen perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 040-193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.