

§ 45

Uudisrakennuslupa 49-2023-1416 Anna Sahlsténin katu 5

Päätöspäivämäärä 21.3.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.3.2024

Rakennuspaikka	49-51-348-7 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1947.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 5 02600 ESPOO Asemakaava AK, VIII, 2500, t I, Asuinkerrostalojen korttelialue 2500.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 5 c/o Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen Porkkalankatu 1 00018 ILMARINEN					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja kaksi talousrakennusta (2, 3) sekä rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104128441Y	3345.0	3275.0	10820.0	8
	2	104128429K	51.0	51.0	194.0	1
	3	104128427H	17.0	17.0	48.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.11.2023				Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 5kpl	11.01.2024				.
	Kaupunkimittausyksikkö Espoo	20.12.2023				Puoltava
	Kaupunkisuunnittelukeskus	15.01.2024				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15 kpl Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl					

Esteettömyysselvitys
Hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus ja tasaus, 2 kpl
Kerrosalalaskelmat , 4kpl
Meluselvitys RAK05
Liikennemeluselvitys
Rakennesuunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Ilmoitus väestönsuojasta
YL08A Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Päivitetty kaupunkikuvamateriaali
Paarimitoitus
Autopaikkalaskelma
Palo01 paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
IFC-arkkitehtimalli
Rakennuslupakartta
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Lainhuutotodistus
ELY-keskuksen lausunto puhdistuksen loppuraportin tarkastamisesta
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Koy:n kokouspöytäkirja
Ulkoväriyys suunnitelma
Liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys, kuvia ympäristöstä
Muu selvitys - KKT ARK vastine
Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 15.01.2024
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Muut piirustukset - väliaikaiset nostopaikat
Palotekniset erillissuunnitelmat - ASK5 Paloturvallisuussuunnitelma ja liitekuvat
Suostumus rakennustöistä AS7A tontilla 7
Sopimus Perkkaan korttelin 51348 yhteisjärjestelystä 20221221
Sopimus Runoratsun Pysäköinnin Yhteisjärjestelystä 20232701
Rasitesopimus AS7A ja AS5 23.1.2024
Valtakirja
Aloittamisoikeushakemus
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja kahden talusrakennuksen rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sille osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä siihen liittyvälle yksikerroksiselle talusrakennukselle. Polkupyörävarastot

saadaan rakentaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus asuinrakennuksen rakennusalalla on 2500 kem², minkä lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritetyin ehdoin porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa sekä mm. asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, jätehuolto- ja kiinteistöhoidon tilat niin, että näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % (375 kem²) kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Talousrakennuksen rakennusalalle ei ole erikseen osoitettu kerrosalaa.

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

Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja deltaljoennin viimeistelyä. Rakennuksista tulee olla suora yhteys korttelipihoille ja katuun rajoittuvien asuntojen lattiapinnan tulee olla vähintään 0.6 m katutason yläpuolella. Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. piha-alueiden yhtenäiseen toteutukseen ja istutuksiin, meluun sekä tulvien- ja hulevesien hallintaan liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on neljäs kortteliin 51348 sijoittuvista asuinrakennuksista. Lisäksi korttelin LPA-tontille 51348-1 sijoittuvalle pysäköintirakennukselle on myönnetty lupa.

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Uusia asuntoja on yhteensä 35 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 61 m².

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua vaaleaa tiiltä. Tiilimuurausta on elävöitetty vaihtelevilla muuraustyypeillä. Korttelipihan puolelle sijoittuvan kylmän piharakennuksen julkisivut ovat puuta ja kadun puoleisessa rakennuksessa muurattua tiiltä ja rakennuksissa on viherkatto.

Kaikista asunnoista on varatie parvekkeen kautta mistä pelastautuminen tapahtuu pelastuslaitoksen nostoautolla.

Pelastustie korttelipihalle on tontin 9 koilliskulmasta sekä tontin eteläpuolelta tonttien 6 ja 7 väliltä. Koska tontin 6 rakentumisesta ei ole vielä tietoa, osoitetaan tontille 7 tilapäiset nostopaikat ennen lopullisten nostopaikkojen toteuttamista.

Korttelin piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena erillisen suunnitelman mukaisesti. Oleskeluun tarkoitettu yhteispiha-alue on korttelin keskellä ja leikkialue sijaitsee tontille 10 sijoittuvan talousrakennuksen eteläisivulla.

Aloittamisoikeutta haetaan maanrakennus- paalutus- ja perustustöiden tekemiseen ja on perusteltu mm. työvoimaresurssin saatavuudella ja rungon valmistumisen aikataululla.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonaisala on 3413 m² mistä 3345 m² on

asuinrakennuksen ja 68 m² talusrakennusten osuus. Asemakaavan mukaista kerrosalaa on yhteensä 2502 kem², MRL 115§ sallimaa alaa 284 kem² ja kaavan lisärakennusoikeutta yhteensä 558 kem² (23 %). Ullakon kokonaisala on 70 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti

-Asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 2 kem². Perusteluna ylitykselle on esitetty tiilimitoitus

-Asemakaavan mukainen lisärakennusoikeus ylittää 183 kem² (8 %) kaavan salliman lisäkerrosalan määrän. Perusteluna ylitykselle on esitetty porrashuoneen viihtyisyys ja paarimitoitus. Valitut ratkaisut muodostavat ylityksestä noin 5 %:n osuuden. Lisäksi yhteistilojen mitoituksessa on noudatettu PKS-RAVAN ohjetta.

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut hankkeessa kerrosalan ja lisäkerrosalan ylitystä esitetyllä tavalla.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 30 ap.

Autopaikkoja on osoitettu yhteensä 30 kpl. Autopaikoista 24 ap (joista 1 le-ap) sijoittuu LPA tontille 51348-1 rakenteilla olevaan pysäköintirakennukseen, 4 ap tontin 5 pysäköintialueelle, yksi ap tontin 10 pysäköintialueelle ja yksi le-autopaikka tontille 8.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on lukittuun, katettuun tilaan 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 95 kpl. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikoista 94 kpl sijaitsee asuinrakennuksen ulkoiluvälinevarastoissa. Parvekevyöhykkeen alle on osoitettu lisäksi 5 pp-paikkaa runkolukittavina.

Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena ja suojapaikkoja on osoitettu 67 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena.

Sisäänkäynneille, yhteistiloihin ja asuntoihin on esteetön pääsy.

Parvekkeille on mahdollista asentaa korotettu puuritiä, jolloin esteetön käynti asunnosta toteutuu.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavan mukaan parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvytys sekä selvitys ulkovaipan ääneneristävydestä. Kaikki asuntoparvekkeet ovat lasitettuja. Selvitysten mukaan parvekkeiden riittävä meluntorjunta rakennuksen etelä- itä- ja länsipuolella toteutuu tavanomaisilla lasituksilla ja pohjoispuolella parvekelasitusten käyttö ei ole välttämätöntä. Piha-alueelle ei ole tarpeen osoittaa meluntorjuntaa.

Korttelissa on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan koko korttelin laskennallinen viivytystarve 87.3 m². Hulevesiä viivytetään korttelin keskelle sijoittuvassa hulevesipainanteessa (hulevesiallas), pihan viheralueilla sekä viivytysputkistoissa ennen hulevesien johtamista hulevesiverkkoon.

Tontilla on tehty pilaantuneen maaperän puhdistus ja ELY-keskuksen lausunto puhdistuksen loppuraportin tarkastamisesta on toimitettu luvan liitteeksi.

Luvan liitteeksi on toimitettu Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti, jossa on esitetty toimenpiteet happamien sulfaattimaiden huomioimiseksi rakennustöiden aikana.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdoin ja suosituksin. Jatkosuunnittelussa on edellytetty mm. maanvaraisen korttelipihan hyödyntämistä suurille puuistutuksille ja istutusten lisäämistä, hankkeen hienovaraisen tiiliarkkitehtuurin korkeatasoista toteutuksen varmistamista, tutkimaan pelastautumisratkaisuissa parvekeluukkujen mahdollisuutta sekä maantasoaukotuksen lisäämistä. Lisäksi on edellytetty kiinnitettävän huomiota mm. ryömintätilan tuletuksen suunnitteluun, piharakennuksen vesikattodetaljikkaan sekä varmistamaan etteivät puhdistamattomat työmaavedet johdu läheiseen puroon.

Suunnitelmia on kehitetty lausunto huomioiden. Pihasuunnitelma tarkentuu vielä puuttuvien istutusten osalta ja julkisivumuurausten toteutukseen ja työmaavesiin liittyvät asiat on huomioitu lupamääräyksissä.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Tonttien rajoille ei rakenneta palomureja. Palon leviämisen rajoittamisesta tonttien rajoilla huolehditaan rakenteellisin keinoin ja palomuurin rakentamatta jättämisestä on sovittu rasitesopimuksella. Rasitesopimuksella on myös sovittu tonttien 6 ja 7 välillä talousrakennuksen yhteisen anturan rakentamisesta rajalle. Tontti 6 on lisäksi antanut suostumuksen tonttinsa rajan yli ulottuviin luiskauksiin, jotka ovat tarpeen tontille 7 nyt rakennettavan hankkeen toteuttamiseksi.

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 sekä hulevesijärjestelyistä.

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

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 18 725 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

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

Työmaavesien käsittelyssä tulee huolehtia siitä, etteivät mm. puhdistamattomat työmaavedet johdu läheiseen puroon.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista 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 vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja 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.

Liikennemerkkit sekä muut kiinteistötekniset 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 toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennepäällikkö Kari Pajanne.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

