

§ 92

Uudisrakennuslupa 49-2024-339, Anna Sahlsténin katu 9

Päätöspäivämäärä 13.6.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.6.2024

Rakennuspaikka	49-51-348-5 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2263.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 9 02600 ESPOO Asemakaava AK, VIII, 2780, t I, Asuinkerrostalojen korttelialue 2780.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Piaffe c/o SRV Rakennus Oy Tarvonsalmenkatu 15 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja kaksi talousrakennusta (2,3)					
	Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX Arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041474184	3413.0	3413.0	11074.0	8
	2	1041474195	59.0	59.0	220.0	1
	3	1041474206	18.0	18.0	63.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta	09.10.2023	Ehdollinen			
	Naapurien kuuleminen, 4kpl	24.04.2024	.			
	Kaupunkimittausyksikkö	09.04.2024	Puoltava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15kpl Valtakirja Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Rakennushankkeen suunnitteluperusteet ja hankekuvaus Kosteudenhallintaselvitys					

Energiaselvitys ja -todistus
Liikennemeluselvelytys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Kerrosalalaskelma
Esteetön kerrostalo- lomake
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Riskiarvio 2 kpl
RAK suunnitteluperusteet
Pelastuslaitos neuvottelu, muistiot 2 kpl
Katukorkeusilmoitus ja tasauspiirustus
Vastineet kkt-lausuntoon, 2 kpl
HSY liitoslausunto
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Lomake Palo01
Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl (LUP leima 11042024)
Paarikuljetuskaavio
Parvekepiirustus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennetyypit
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Väestönsuojapiirustus
Ilmoitus-väestönsuojasta
Värijulkisivut
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Yhteisjärjestelysopimus Runoratsun pysäköinti
Yhteisjärjestelysopimus kortteli 51348
Muut piirustukset - Ilmanvaihto, 3.krs
Uudenmaan ELY, maaperän puhdistuksen loppuraportin tarkastaminen
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja kahden talousrakennuksen rakentamiselle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontille on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennukselle sekä siihen liittyvälle yksikerroksiselle talousrakennukselle. Polkupyöräkatokset ja varastot voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja muodostaa materiaalein ja värein hallittu ja yhtenäinen kokonaisuus. 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 viides kortteliin 51348 sijoittuvista asuin kerrostaloista. Lisäksi korttelin LPA-tontille 51348-1 sijoittuvalle pysäköintirakennukselle on myönnetty lupa.

Asuinrakennus on kahdeksankerroksinen. Uusia asuntoja on yhteensä 49 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 48,5 h-m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin tiiltä, maantasokerroksessa paikalla muurattu tiili ja ylemmissä kerroksissa jälkisaumattu tiililaattaelementti. Tiilijulkisivuja on elävöitetty reliefimuurauksella sekä vaihtelevilla ladontakuvioilla sekä maantasokerroksessa taideaiheella. Asuinrakennuksen parvekkeet ylittävät itä- ja eteläsiivillä tontin sisäisen rakentamisalueen rajan rakennusjärjestyksen sallimissa puitteissa ja asuntoparvekkeet ovat lasitettuja. Talousrakennusten julkisivuissa on käytetty tiilimuurausta sekä puupaneelia ja rakennuksissa on viherkatto.

Korttelin piha-alueet suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäisenä kokonaisuutena erillisen suunnitelman mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus asuinrakennuksen rakennusalalla on 2780 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 kiinteistönhoidon tilat niin, että näitä tiloja saa rakentaa enintään 15 % (417 kem²) kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Talousrakennuksen rakennusalalle ei ole erikseen osoitettu kerrosalaa.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 3490 m². Asemakaavan mukaista kerrosalaa on asuinrakennuksessa yhteensä 2778 kem², MRL 115§ sallimaa alaa 146 kem² ja kaavan lisärakennusoikeutta 59 kem². Erillisiin talousrakennuksiin käytettävää lisäkerrosalaa on yhteensä 77 kem². Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tonttien 5 ja 6 rajalle rakennettava talousrakennus ylittää pohjoissivullaan rakentamisalueen rajan noin metrillä eikä rajalle rakenneta palomuuria. Perusteluna talousrakennusmassan sijoittamiselle on esitetty syvyyden vaihtelun luominen ja yksitoikkoisten julkisivujen välttäminen. Samalla päärakennus korostuu kaupunkikuvallisesti paremmin. Palomuurin rakentamatta jättämisestä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella.

Esitettyjä poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Tontin maantasopysäköintialueelle rakennetaan yhteensä 18 autopaikkaa, joista kaksi on osoitettu liikuntaesteisille.

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap/85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 33 ap. Autopaikkoja on osoitettu hankkeelle yhteensä 33 kpl, joista omalle tontille sijoittuu 7 ap ja LPA tontille 51348-1 rakenteilla olevaan pysäköintirakennukseen 26 ap. Loput maantasoaueelle rakennettavista pysäköintipaikoista on varattu tonttien 6 ja 7 käyttöön.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on lukittuun, katettuun tilaan 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, tälle hankkeelle yhteensä 98 kpl. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkoja on osoitettu yhteensä 98 kpl lukittavissa pihavarastoissa. Pihalle on lisäksi osoitettu 10 pp-paikkaa.

Väestönsuoja rakennetaan S-1 luokkaisena asuinrakennuksen 1. kerrokseen. Suojapaikkoja on osoitettu 75 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS, MELU JA MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäänkäynneille, yhteistiloihin ja asuntoihin on esteetön pääsy. Parvekkeille on mahdollista asentaa korotettu puuritilä, jolloin esteetön käynti asunnosta toteutuu. Liikuntaesteisille on osoitettu tontilta yksi autopaikka.

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys sekä selvitys ulkovaipan ääneneristävyydestä. Selvitysten mukaan päivä- ja yöajan melutasot alittavat ohjearvot koko piha-alueella ja ympäristöministeriön asetuksen mukainen julkisivujen äänitasoerotus on riittävä. Parvekkeiden lasittamiseen riittää tavanomainen parvekelasitus.

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle. Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta.

Hulevesien käsittelystä on laadittu kortteliin 51348 yhteinen suunnitelma. Hulevesiä viivytetään korttelin keskelle sijoittuvassa hulevesipainanteessa (hulevesiallas), pihan viheralueilla sekä viivytysputkistoissa ennen hulevesien johtamista hulevesiverkkoon.

Korttelialueella on tehty haitta-ainetutkimus, jossa havaittiin paikoittain kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia arseenia ja alemman ohjearvon ylittävät pitoisuudet öljyhiilivetyjä. Korttelin pilaantuneeksi maaksi tulkittavat maa-ainekset on poistettu ja alue kunnostettu.

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

Hankkeessa noudatetaan kuivaketju10 järjestelmää.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT JA MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdoin ja suosituksin.

Jatkosuunnittelussa on mm. edellytetty kehittämään ja rauhoittamaan julkisivujen tiililadontatapoja, harkitsemaan värityksen raikastamista, tutkimaan sisäänkäyntien sijoittamista rakennusten pitkille sivuille sekä maantasokerroksen aukotuksen lisäämistä. Pihasuunnitelmaa on edellytetty kehitettävän vehreyttä lisäämällä sekä varmistamalla piha-alueen turvallisuus. Suunnitelmat on edellytetty myös esiteltävän vielä lupa-arkkitehdille ja kaupunkikuva-arkkitehdille ennen lupahakemuksen jättämistä. Hanke on esitelty ja suunnitelmia kehitetty lausunnon mukaisesti.

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

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 sekä hulevesijärjestelyistä. Lisäksi yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä talousrakennuksen yhteisistä anturarakenteista ja maantasoluiskauksista tonttien 5 ja 6 välisellä rajalla.

Autopaikkojen sijoittumisesta kortteleita 31348, 51347 ja 51345 palvelemaan Runoratsun 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 päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: 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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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 toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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 Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

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

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 vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Taideaiheen lopullinen suunnitelma tulee esittää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi ennen toteutusta.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista yhteisjärjestelysopimuksista (2kpl) 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7§

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.