

§ 201

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1586-Linda Tannerin kuja 1

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka

49-21-178-1

Linda Tannerin kuja 1

HENTTAA

02250 ESPOO

Pinta-ala 7431.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK IV/(1/2)VI, 6650 m¹⁴⁰ +prsh>20 +yht
+tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus6790.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**

Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Kahden toisiinsa nivelosalla kytketyn asuinkerrostalon (1, 5) ja niihin liittyvän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (4) sekä kahden erillisen asuinkerrostalon (2, 3) rakentaminen, raivaus- ja maanrakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103877402X	3296.0	3147.0	12830.0	7
2	103877403Y	1812.0	1692.0	6780.0	4
3	1038774040	1812.0	1692.0	6780.0	4
4	1038774051	1449.0	1422.0	4280.0	1
5	1038774062	3400.0	3188.0	11070.0	7

**Rakenteellinen
paloturvallisuus****Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen, 28.09.2020
2 kpl

Kaupunkikuvatoimikunta 04.05.2020

Kieltävä

	(enn. I)		
	Kaupunkikuvatoimikunta	22.06.2020	Ehdollinen
	(enn. II)		
	Kaupunkimittausyksikkö	21.09.2020	Mahdollistava
	Rajanaapurit Espoo	24.09.2020	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Aloittamisoikeushakemus Pääpiirustukset, 15 kpl VSS-piirustukset ja -ilmoitus, 2 kpl Hankekuvaus (sis. sijaintikartta) Tontinvarauspäättös Valtakirja Hallinnanjakosopimusluonnos Rakennuslupakartta Poikkeamispäättös (lainvoimainen) HSY:n liitoslausunto, 4 kpl Katukorkeusilmoitus Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK) Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet (TEK) Tekninen ennakkoesittely - esityslista (TEK) Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet Rakennetyypit Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet Kosteudenhallintaselvitys Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Hulevesisuunnitelma Alustava pintavesisuunnitelma Alustava pihasuunnitelma Pelastustiesuunnitelma Palotekninen suunnitelma (esitelty) Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (88) A Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (86) B Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (88) C Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2), E-luku (88) D Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet Kerrosalalaskelmat ja -kaavio Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja, 4 kpl Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Julkisivuvertailu kaupunkikuvatoimikunnan esittelyaineistoon Väritetyt julkisivut Muu kaupunkikuvallinen esittelyaineisto		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden toisiinsa nivelosalla kytketyn asuinkerrostalon ja niihin liittyvän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen sekä kahden erillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa suorittaa tontin raivaustyöt käsittäen puiden kaatamisen, maanrakennustyöt sekä stabilointi ennen luvan lainvoimaisuutta, joiden perusteluna on, että stabilointi vaatii pitkän kovettumisaajan ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista.		

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontin varsinainen rakennusoikeus on 6650 kem2. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntoja palvelevia yhteis- ja aputiloja sekä asuntojen ulkopuolisia varastoja, tekniset ja jätehuoltotilat sekä porrashuoneen 20 m2 ylittävän tilan kaikissa kerroksissa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi saa rakentaa yhteen kerrokseen kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen sekä väestönsuojatiloja. Tontin läntisimmille rakennusalan osille tulee rakentaa rakennusoikeuden lisäksi myymälä-, palvelu- tai työtilaa yhteensä vähintään 140 kem2 ja rakentaa saa enintään 300 kem2.

Asemakaavassa on osoitettu tontille kolme rakennusala, joista tontin itäosan erillisille rakennusaloille on mahdollista rakentaa nelikerroksiset rakennukset ja lännessä torialueen vieressä osiin jaetuille rakennusaloille kuusikerroksiset rakennukset, joita yhdistää yksikerroksinen osa. Kuusikerroksisten rakennusten ensimmäisessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan (varsinainen rakennusoikeus) puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Lisäksi pysäköintilaitokselle on osoitettu korkeampiin rakennuksiin liittyvä rakennusala. Katu- tai toritilaa rajaavien julkisivujen tulee olla pääasiassa rapattuja tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Näillä julkisivuilla parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Maantasokerrosten julkisivut eivät saa olla ilmeeltään umpinaisia ja aukion reunalle sijoitettavien liike-, palvelu- ja työtilojen tulee avautua aukiolle suurilla ikkunoilla. Porrashuoneiden sisäänkäynnit aukiolle tulee toteuttaa vähintään metrin syvennyksiin. Lillhemtinpuistoon rajautuvilla rakennusaloilla tulee julkisivujen olla pääasiassa puuta. Sisäänkäyntejä, porrashuoneita ja rakennusten välisiä kulkuaukkoja tulee korostaa värein, materiaalein tai taiteen keinoin.

Lännessä torialueelta ei saa järjestää tontille ajoneuvoliittymää. Vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Kerrostaloihin on järjestettävä palveluteiset. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. korttelin yhteiseen piha-alueeseen, kansipihan ilmeeseen, hulevesien hallintaan ja alueen tulvatason huomioimiseen liittyen. Kaavassa ei ole rakennuksia tai ulkotiloja koskevia ääneneristysvaatimuksia. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on 20.8.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2020-1070). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- autopaikoista 63 % sijoitetaan kansipihan alapuoliseen pysäköintilaitokseen asemakaavan edellyttämän 80 % sijaan
- pysäköintialue sijoittuu osin asemakaavan mukaisen al/ma -alueen ulkopuolelle
- rakennukset sijoittuvat osin rakennusalueen ulkopuolelle ja rakennusoikeutta siirretään rakennusosalta toiselle. Tontin varsinaista rakennusoikeutta ei ylitetä.
- julkisivut eivät ole pääasiassa puuta toisin kuin asemakaavassa edellytetään
- ylimmän asemakaavassa sallitun kerroksen yläpuolelle sijoitetaan talosaunat ja asuintiloja.
- pysäköintilaitoksen kannen korkeus (likimääräinen korkeusasema +11.0) ylitetään vähäisessä määrin.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoin, että:

1. Linda Tannerin kujan luona sijaitsevien jätekeräysastioiden sijoitteluun ja korkeuteen tulee kiinnittää huomiota siten, etteivät ne muodosta näkemäestettä pysäköintialueelta poistuvasta autosta idän suuntaan yhdistetylle jalkakäytävälle ja pyörätielle.
 2. Maantasopysäköintipaikat jäsennellään puin ja rajataan muilla istutuksilla. Pihalle tulee osoittaa laadukkaat ja turvalliset leikki- ja oleskelualueet.
 3. Esitetyt muutokset eivät saa vähentää autopaikkamäärää asemakaavan vähimmäismäärästä.
- Hanke noudattaa poikkeamispäätöksen ehtoja.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennusten korkeudet noudattavat myönnettyä poikkeamispäätöstä: itäiset pistetalot toteutetaan nelikerroksisina ja läntiset pistetalot osin seitsemänkerroksisina, rakennusmassoja yhdistää kaksikerroksinen sisäänkäyntialue, johon sijoitetaan myös palveluteinen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 169 ja rakennusten ylimpien kerrosten asuntoihin rakennetaan matala parvi yhteensä 14 asuntoon. Parvekkeet lasitetaan.

Toriin rajautuviin pistetaloihin toteutetaan molempiin liiketila, jonka lisäksi rakennuksiin toteutetaan toritasolla yhteistiloina varastotilojen lisäksi torille avautuva pesula ja kuivaushuone. Kuuden täyden kerroksen yläpuolella on ullakkoasuntoja ja yhteiset saunatilat, yhteensä neljä saunaosastoa. Rakennuksiin liittyvälle pihakannelle kuljetaan rakennusten välisen nivelosan kautta. Pihakannelle rakennetaan maantaseleikkialueen lisäksi kaksi leikkialuetta ja asutoparvekkeiden edustat istutetaan. Pihakannen keskiosan taitekohtaan toteutetaan kannelta maan tasolle johtava katettu porrasyhteys.

Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, josta hankkeessa poiketaan yhteissaunojen lukumäärän osalta: tulisi toteuttaa kuusi saunaa, toteutetaan neljä erillistä saunaosastoa. Lisäksi toteutetaan ohjetta pienempänä kerhotila sekä pesuloiden ja kuivaushuoneiden pinta-alat, joiden mitoitus on tehty koneiden luku- ja käyttömäärien ennakkoinnin perusteella.

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin tiiliverhoillut (kaksi massoittain toteutettavaa väriä) myös parvekerakenteiden osalla, parvekkeiden taustaseinissä käytetään maalattua betonia. Parvekekaiteet toteutetaan kirkaalla lasilla. Rakennukset ovat harjakattoisia. Pysäköintilaitoksen julkisivuverhous on puusäleikköä.

Jätteet kerätään ajoliittymän yhteyteen sijoitettaviin syväsilöihin, jotka rajataan katutilasta istutuksin. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 11141 kem², josta asuinrakennuksiin 9719 kem² ja pysäköintilaitokseen 1422 kem². Varsinainen rakennusoikeus 6650 kem² käytetään kokonaan. Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään asuinrakennuksissa yhteensä 2159 kem². Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 914 kem², josta 4 kem² pysäköintilaitoksen

osalla.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaava:

- Toisen liiketilan pinta-ala 60 m² alittaen kaavan osoittaman 70 m². Pinta-alaa perustellaan sillä, että viereisen pesulatilán toiminta-ajatuksena on tarjota palveluja asukkaiden lisäksi kaupallisena palveluna talon ulkopuolisille käyttäjille, jolloin myös kyseinen tila toimii liiketilana. Tilaan on esteetön reitti ulkoa.
- Katu- tai toritilaa rajaavien julkisivujen parvekkeiden tulee olla ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Läntisen pääjulkisivun parvekerakenteet on tuettu maasta alkavien rakentein, jotka muodostavat arkadisto-aiheen toriaukion suuntaan ja ovat osa muurattujen julkisivupintojen kokonaisuutta. Julkisivulinjasta ulkonevia parvekkeita ei tehdä, joten ratkaisua on verrattu sisäänvedettyihin parvekkeisiin.
- Asemakaavan katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin edellyttämistä pyöräpaikoista pääosa, 260 pp, sijoitetaan sisätiloihin. Osa, 78 pp, sijoitetaan runkolukitusmahdollisuudella parvekkeiden / sisäänkäyntikatosten alle, jota perustellaan sillä, että pyörät ovat kuitenkin säältä suojattuja ja lukitustapa on rengaslukitusta turvallisempi ratkaisu.

Asetus rakennuksen esteettömyydestä:

- Yksittäisessä liiketilassa on toispuoleinen liikuntaesteiselle soveltuva wc-tila, jota perustellaan sillä, että hankkeen liiketilojen le-wc-tilojen kätisyys toteutetaan erikätisenä, jolloin rakennukseen toteutetaan molemmin puolin käytettävissä olevat esteettömät wc-tilat. Etäisyys liiketilan ovelta toiselle on 23 m.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 m² asunto-, liike-, palvelu- tai työtilakerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on asuntojen lukumäärän määrämänä vähintään 84 ap. Tontille esitetään toteutettavaksi yhteensä 87 ap, joista 55 ap pysäköintilaitokseen ja pihapaikkoina 32 ap. Autopaikoista 5 ap on liikuntaesteiselle soveltuvia siten, että 3 le-ap sijoitetaan pysäköintilaitokseen ja 2 le-ap pihalle.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on 1 ap / 30 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tilaa pyöräpysäköintiin tulee osoittaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on asuntojen lukumäärän määrämänä vähintään 338 pp. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 340 pp.

Läntisiin asuinrakennuksiin toteutetaan molempiin yksi S1-luokan väestönsuoja, joissa on yhteensä varsinaista suojatilaa 133 m² 177 hengelle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysasetuksen mukaisena myös rakennuksen yhteistilojen osalta. 7. kerrokseen sijoittuvista neljästä saunaosastosta kahteen toteutetaan liikuntaesteiselle mitoitettu toispuoleinen wc-tila, tilat toteutetaan erikätisinä.

MUUT SELVITYKSET

Tontille on laadittu asemakaavan edellyttämä hulevesisuunnitelma, jonka perusteella tontilla esitetään viivytettäväksi hulevesiä 39 m³ siten, että määrästä 31 m³ viivytetään viivytysputkissa ja 8 m³ maan pinnalla olevissa hulevesipainanteissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ennakkoon ja puoltanut sitä pysäköintilaitoksen kannen reunojen käsittelyn, parvekkeiden alle suunnitellun ulkoiluvälinevarastovyöhykkeen toimivuuden ja ylimpien kerrosten asuntojen parvien kokojen tarkistamiseen liittyvin ehdoin. Suunnitelmia on muutettu siten, että ulkoiluvälinevarastoja parvekkeiden alustilassa on levennetty ja parvien kokoja on pienennetty. Lisäksi pysäköintilaitoksen julkisivukäsittely on muutettu: taitteisen metalliverkkojulkisivun sijaan toteutetaan puujulkisivuinen pysäköintilaitos ja pihakannta aiemmin rajanneen verkkojulkisivun sijaan kannelle toteutetaan lattateräskaiteet.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniikan ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla eikä myöskään teknistä ennakkoesittelypalaveria ole todettu tarpeelliseksi pitää. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun paloteknisen suunnitelman sisältö, paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa tontin raivaustöille käsittäen puiden kaatamisen, maanrakennustöille sekä stabiloinnille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 40000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

**Esittelijän
päättösehdotus**

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Ennen muuraustöiden aloittamista tulee mallimuuraukset hyvissä ajoin hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa. Hyväksymistä varten on muurausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Pysäköintilaitoksen säleikköjulkisivuista tulee toimittaa luvan Erityissuunnitelmiin lupakäsittelijän katsottavaksi tarkemmat suunnitelmat. Suunnitelmien vastaanottamisen jälkeen tulee kohteessa edelleen järjestää katselmus, jossa hyväksytään säleikköjen väriytyseri sävyvaihtoehdoista sekä säleiden kiinnitystapa. Väriytyksen hyväksymistä varten tulee muurausmallit olla ensin hyväksytty ja paikalla säleikkökatselmuksen yhteydessä.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja rakennuskohtaisesti kyseisen rakennuksen käyttäjiä palvelevien piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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, 125, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578
Lisää tähän valmistelijat.
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lisää tähän selostus.