

§ 241

Uudisrakennuslupa 2020-1847 Piispanportti 7

Päätöspäivämäärä	10.12.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.12.2020

Rakennuspaikka	49-22-284-2		Piispanportti 7	
	OLARI		02240 ESPOO	
	Pinta-ala 2100.0			
	Kaava		Asemakaava	
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		AK Asuinkerrostalojen korttelialue	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		4800.0 k-m ²	
	Valmiiden rakennusten kerrosala		1865.0 k-m ²	
Hakija	Kiinteistö Oy Piispanportti 7 c/o EKE-Yhtiöt Piispanmäentie 5 02240 ESPOO			
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)			
	Pääsuunnittelija: Mutanen Juha arkkitehti			
	Uusi rakennus			
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala
	1	1038880702	8023.0	7100.0
				Tilavuus
				30560.0
				Kerrosten lukumäärä
				8
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa			
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1			
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	29.10.2020	Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 4 kpl	12.11.2020	.	
	Naapurien kuuleminen, 4 kpl	19.11.2020	.	
	Kaupunkikuvatoimikunta	15.06.2020	Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17 kpl Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote Hallituksen kokouspöytäkirjan ote Valtakirja Hankeselostus Yhteisjärjestelysopimus liitteineen			

Naapurien kuuleminen 2 kpl
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Meluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma, alustava
Johtokartan avainlehti ja maanalaisten johtojen sijainti
Alustava pihasuunnitelma
Väestönsuojailmoitus ja -piirustukset
Värilliset julkisivut ja leikkaukset
Julkisivuotteet ja materiaalmallit
Näkymäkuva Piispanportin suunnasta
Rakentamisen vaiheet, päivitetty kaavio
Ympäristöselvitys
Parvekkeiden tyyppikaideleikkaus
Ikkunoiden pystysuuntainen etäisyys
Parvekekaiteen tyyppileikkaus
Kansipihan tukimuuri, leikkaus
Pihakannen tukimuurit
Aputilaselvitys
Rakennetyypit
Rakenteellinen riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennesuunnitelmien tarkastussuunnitelma
TEK-lomakkeet 11 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 6-8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Olariin, Länsiväylän läheisyyteen. Rakennukseen sijoittuu 63 asuntoa. Aikaisempi toimistotalo on purettu tontilta luvalla 49-2019-791-P.

ASEMAKAAVA

Piispankylän muutosasemakaava 049321913 perustuu kolmeen suorakulmaiseen L-muotoiseen asuinrakennusmassaan sekä Länsiväylän varteen sijoittuvaan, melumuurina toimivaan toimistotaloon ja sen pysäköintiin. Asuinrakennusten alla on niiden yhteinen maanalainen pysäköintilaitos. Kolmen asuinkerrostalon yhteiset pysäköintitilat tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena tontin rajoista ja rakentamisen vaiheistuksesta riippumatta, ja ajoyhteyden pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta. Asemakaavan muutosalueesta on laadittu korttelisuunnitelma.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin kadun puolella tulee olla poltettu tiili. Kadun puolella kolmen rakennusmassan tulee olla julkisivuiltaan keskenään selkeästi erisävyisiä. Asuinrakennusten

katutasoon sekä 7. ja 8. kerrosten käsittelyn tulee poiketa muiden kerrosten käsittelystä. Rakennusten katutasoon julkisivujen tulee antaa avonainen vaikutelma suurten lasipintojen avulla.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusalan itäiselle ääneneristävyysvaatimus. Ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään 32 dB. Piispanportin puolella parvekkeiden lasituksen, kaideosan ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä niihin kohdistuvan äänitason ja parvekkeella havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään 11dB.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja se tulee sovittaa luonnollisesti ympäröivään maastoon ja maisemaan puustoa ja avokallioita säästäten. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4800 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja pysäköintitilat, melualueella parvekkeen korvaavat viherhuoneet sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, sikäli kuin se lisää porrashuoneen luonnonvaloisuutta. Piispanportin puolelle katutasoon on sijoitettava vähintään 25 m² liike-, palvelu- tai työtiloina.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 4800 kem². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 7100 kem², josta 1815 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta, 276 kem² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, 129 kem² väestönsuojatiloja ja 210 kem² taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja. Tontille ei jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Haettu hanke on toinen korttelin kolmesta asuinkerrostalosta. Uusi asuinrakennus koostuu kolmesta lamellista ja sijoittuu tontille asemakaavan mukaisesti. Kaikki asunnot ovat EKE:n myytäviä omistusasuntoja. Katutasolle kellarikerrokseen sijoittuvat autohalli, teknisiä ja varastotiloja, sekä asemakaavan edellyttämä liiketila. Kerho-, kuntosali-, pesula- ja saunatilat terasseineen on sijoitettu pihatasolle, porttikäytävän ja siihen avautuvien porrassisäänkäyntien yhteyteen. Kerroksiin sijoittuvilla asunnoilla on liukulasitetut parvekkeet. Pihatasoon avautuvilla asunnoilla on asuntopihat.

Julkisivun jäsenysperiaatteena on kahden kerroksen yhdistäminen ikkunakentäksi. Kadun puolen julkisivut ovat harmaata paikalla pintaan muurattua tiiltä ja muilla sivuilla pystyyn votsattua samaa tiililaattaa. Parvekkeiden taustaseinät ovat silikaattimaalattua pienialtoista betonia, ja 7-8. kerroksen julkisivut sileää happopestyä valkobetonia. Elementtisaumat häivytetään ikkunareunoihin ja vaakasaumat sisennetään. Piha-aidat ovat käsittelemätöntä lehtikuusta tai maalattuja pinnakaiteita. Autohallin näkyvät julkisivut ovat mattahiottua hiekanväristä väribetonia.

Asunnoissa on huoneistokohtainen lämmöntalteenotolla varustettu ilmanvaihto ja patterilämmitys.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kaakkois- ja lounaissivulla asuntopihat ylittävät vähäisesti rakennusalueen rajan.

Pihakannen kylmä ulkoporras sijaitsee rakennusalueen ulkopuolella tontin pohjoisnurkassa, perusteena yhteystarpeet koko korttelia ajatellen.

Länsipäädyn asuntopihallisesta asunnosta C41 ei ole sisäyhteyttä asuntojen aputiloihin, mutta esteetön ulkoyhteys on.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap asuntokerrosalan 110 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, 1 ap liike-, palvelu- ja toimistotilojen 100 kem2 sekä 1 ap toimistotilojen 75 kem2 kohti.

Asemakaavan mukaan tontille tulee sijoittaa 44 autopaikkaa.

Autohalliin on sijoitettu 61 autopaikkaa. Yksi näistä autopaikoista on merkitty muutosluvalla 49-2020-1441-C tonttien välisin yhteisjärjestelyin tontille 22-284-8, joten tontille 22-284-2 rakennetaan 60 autopaikkaa.

A- ja B-portaista on suorat ja esteettömät autohalliyhteydet sekä käynnit kansipihalle ja edelleen A-portaan kautta kadulle.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, sekä 1 pp / 100 toimisto-kem2. Asuntojen pp-paikat sekä puolet toimistojen pp-paikoista tulee sijoittaa katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin. Asemakaava edellyttää asunnoille 160 pp-paikkaa ja liiketilalle yhden pp-paikan, sekä lisäksi pyöräpaikkoja ulkotiloihin lyhytaikaista pysäköintiä varten. Kellariin on sijoitettu 161 ja pihakannella lisäksi 10 polkupyöräpaikkaa.

Väestönsuoja yhteensä 128 henkilölle sijoittuu 1. kerrokseen pihatasolle.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 18.8.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 21.9.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon 15.6.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi, eikä

näin ollen ole voinut antaa lausuntoa. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tontin eri asunto-osakeyhtiöiden välisistä, korttelin 22284 tonttien 1, 2 ja 8 välisistä, sekä korttelin rakentamisen vaiheistukseen liittyvistä järjestelyistä. Tarvittavien rasitteiden perustaminen on asetettu lupaehdoksi.

Hankkeeseen on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa katualueelle sijoittuvien perustuksen osien osalta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri 22-284-5, As. Oy. Espoon Mäkikumpu ilmoittaa suhtautuvansa hankkeeseen myönteisesti, mutta huomauttaa, että heidän yhtiönsä tontille on turvattava rakentamisen aikana esteetön pääsy Pihatörmäkadun ja sen kääntöpaikan kautta, sekä edellyttää, että tiehen mahdollisesti syntyvät vauriot korjataan mahdollisimman nopeasti. Vastineessaan hakija on todennut, että hankkeen elementtiasennukset tapahtuu Piispanportin puolelta, ja Pihatörmää käytetään vain satunnaisena reittinä tavarantoimituksille, jollin kuorman lastaaminen ja purku tapahtuu rakennustyömaan alueella. työmaalla työskentelevien pysäköinti ohjataan muualle. Mahdolliset vauriot tiessä korjataan välittömästi, ja kohteen valmistumisen jälkeen tie saatetaan aiempaa vastaavaan kuntoon.

MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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 talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Sijoituslupa koskien Piispansillan puolelle ulottuvia rakenteita tulee esittää rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Korttelin rakennushankkeiden vaiheistukseen liittyvät tilapäiset pelastuspaikat on testattava erityisen palotarkastuksen yhteydessä.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä korttelin 22284 tontteja 1, 2 ja 8 koskeva päätös yhteisjärjestelystä.

Lopulliset rasite/yhteisjärjestelysopimukset korttelin 22284 tontteja 1, 2 ja 8 koskien tulee toimittaa ja rasitteet perustaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.