

§ 71

Uudisrakennuslupa 2021-475 Gräsantörmä 1

Päätöspäivämäärä

29.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.5.2021

Rakennuspaikka	49-22-304-4 OLARI Pinta-ala 10377.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Gräsantörmä 1 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 11850.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Länsiloisto c/o Hartela Etelä-Suomi Oy Ilmalantori 1 00240 Helsinki					
Toimenpide	Neljä asuinkerrostaloa (1,2,3,6), pysäköintihalli (4) ja varastorakennus (5) Pääsuunnittelija: Cederqvist Tom arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103929811J	5902.0	5337.0	18853.0	10
	2	103929812K	3027.0	2737.0	9663.0	10
	3	103929813L	3454.0	2947.0	11382.0	7
	4	103929814M	132.0	132.0	394.0	1
	5	103929815N	3333.0	3333.0	12010.0	1
	6	103929816P	3142.0	2805.0	10106.0	9
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 2kpl 16.04.2021 .					
	Kaupunkimittausyksikkö 31.03.2021				Mahdollistava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 23kpl Hankeselostus TEK-lomakkeet Havainnekuvat					

Meluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Rakennetyypit
Hulevesisuunnitelma
Ympäristöselvitys
Rakennuslupakartta
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Palotekniset erillissuunnitelmat
Yhtiön hallituksen pöytäkirja
Värilliset julkisivut
Kerrosalalaskelma
Turvallisuusselvitys
Lainhuutotodistus
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Katukorkeusilmoitus
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Akustiikkaselostus, 3kpl
Ääneneristävyys selvitys, 3kpl
Väestönsuojailmoitus, 2kpl
Väestönsuojapiirustus, 2kpl
Energiaselvitys 3kpl
Kaupunkikuva-aineisto
Kosteudenhallintaselvitys
Palotekniset erikoissuunnitelmat 2 kpl
HSY:n Liitoskohtalausunto, 5kpl
Esteetön kerrostalo-suunnitteluasiakirja
Hallinnanjakosopimus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa yhden 7- ja yhden 9-kerroksisen sekä kahden 10-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon, varastorakennuksen ja autohallin rakentamiseen. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 206 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Asemakaavan mukaan rakentamisen tulee massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä.

Rakennusmassa tulee jäsentää horisontaalisesti ja vertikaalisesti siten, että rakennus muodostuu pistetalomaista osuuksista, joiden julkisivupinta kadun puolella ja kerroslukumäärä vaihtelevat pistetalosta toiseen. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali kadun puolella on paikalla muurattu tiili punaisen ja ruskean sävyissä. Pihan puolella rakennusten pääasiallinen väri on vaalea. Kannenalaisten tilojen näkyviin jäävien sivujen sekä IV-konehuoneiden ja talousrakennusten julkisivujen tulee olla asuinrakennusten julkisivujen laatutasoa. Kadun puolelta tulee olla ainakin neljä yhteyttä porrashuoneisiin.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja se tulee sovittaa luonnollisesti ympäröivään maastoon ja maisemaan, puustoa ja avokalliota säästään.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melusta, ilmanlaadusta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 11850 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoleiset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talousrakennukset, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä väestönsuojatilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 11850 kem². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 17291 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 5441 kem², josta autohallin osuus 3333 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 548 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 237 kem². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Rakennukset muodostavat pohjoiseen päin madaltuvan ja tontin ulkoreunaa pitkin kaartuvan muurimaisen rivin, jota on jaksotettu kuuteen rakennusmassaan. Asuinrakennuksista eteläisin AB on 10-kerroksinen, rakennus C samoin 10-kerroksinen, rakennus D on 9-kerroksinen ja pohjoisin rakennus EF 7-kerroksinen. Kaikissa ylin kerros käsittää vain ilmanvaihtokonehuoneen. Asukkaiden yhteistilat, varastot ja tekniset tilat sijoittuvat asuinrakennusten kellareihin ja osin - lastenvaunuvarastot ja yksi sauna-kerhotila-ryhmistä - 1. kerrokseen. Kaikki asunnot avautuvat etelään tai länteen kansipihalle, Asunnot ja saunaosastot on varustettu lasitetulla parvekkeella tai terassilla.

Asuinrakennusten julkisivut muodostavat asemakaavan mukaiset vertikaaliset osat, joita on jaettu horisontaalisesti kahteen osaan tiilen eri sävyllä. Katujulkisivuilla käytetään kahta eri punaista sekä kahta eri ruskeata tiililaatan sävyä, joita yhdistämällä muodostuu erilainen julkisivusommitelma jokaiselle pistetalo-osalle. Tiililaattoja on viisi eri sävyä ja kahta syvyyttä. Julkisivuja yhdistävät valkoisella tiilellä kehystetyt yhtenäiset ikkuna-aukot ja sisäänkäyntien tiilikehykset, yhtenäinen tiililaattaelementtiratkaisu sekä kauttaaltaan yhtenäinen tiililaatan saumaväri. Katujulkisivun ikkunat ja vesipellit ovat grafiitinharmaat.

Pihajulkisivu muodostuu parvekkeiden lasikaiteesta ja lasituksesta, sekä valkeaksi maalatuista parvekkeen taustaseinistä. Pihajulkisivun ikkunat ja vesipellit ovat valkeita. Vesikatot ovat tasakattoja.

Kansipiha sijaitsee asemakaavan mukaisesti n. korossa +19, johon on luonteva yhteys Gräsantörmältä. Oleskelupiha ja leikkialue sijaitsevat kansipihalla. Asemakaavassa merkitty tontin osa, jonka luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää, aidataan työmaa-alueen ulkopuolelle. Suojeltava alue jää luonnontilaiseksi, ja siihen liitytään

maisemoimalla pihakannen reunaa.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä saunojen lukumäärästä ja kerhohuoneiden yhteispinta-alasta sillä perusteella, että nämä tilat on suunniteltu kokonaisuutena, osa kerhotiloista on jaettavissa, ja osa saunatiloista normaalia suurempia 6-8 hengen saunoja. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 34 saunatonta asuntoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Paikalla muuratun tiilijulkisivun sijasta kadun puolen julkisivumateriaali on tiililaatta. Useamman paksuisten tiililaattojen ja paikoitellen erisuuntaisen tiililadonnan tarkoitus on häivyttää tiililaattapintaisten elementtien saumajako.

Kerrosluku on sama kolmessa eteläisimmässä pistetalomaisessa rakennusmassassa. 10-kerroksinen rakennusmassa sijaitsee osittain enintään 8-kerroksisen rakennusalan alueella, ja 7-kerroksinen rakennuksen osa sijaitsee enintään 6-kerroksisen rakennusalan alueella. Yliykset ovat vähäisiä ja johtuvat rakennusmassoittelun tarkoituksenmukaisesta ryhmittämisestä sekä rakennusoikeuden jakautumista tulevien asuntoyhtiöiden kesken.

Eteläpäädyn ylimmässä kerroksessa yhden asunnon toinen parveke sijaitsee melualueella. Asunnon pääasiallinen oleskeluparveke avautuu kuitenkin länteen, hiljaisemmalle puolelle. Perusteluna parvekkeen sijainnille on korttelisuunnitelman hengen toteutuminen sekä rakennuksen eteläpäädyn asema maamerkkimäisenä päätteenä. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap / asuntokerrosalan 95 kem2 kohden, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa rakennusten tai kansipihojen alle lukuun ottamatta pihan pysäköimisalueelle (p) sijoitettavia autopaikkoja. Asemakaava edellyttää 125 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu omalle tontille pihakannen alaiseen autosuojaan 115 kpl, 10 kpl pihalle katuliittymän yhteyteen, sekä yksi LE-autopaikka pihan pohjoisosaan asemakaavan mukaisesti. Autohallin autopaikoista 4 on liikuntaesteisille soveltuvia.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa pyöräpysäköintiä. Asemakaava edellyttää 412 polkupyöräpaikan rakentamista. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 412 kpl katettuun, lukittavissa olevaan tilaan kellareissa, autohallissa ja pihavarastossa, sekä lisäksi pihalle 20 polkupyöräpaikkaa asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojat 164 ja 152 henkilölle on sijoitettu rakennusten AB ja D kellareihin.

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 9.4.2021, 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. Lähivirkistysalueen sekä tontin luonnontilaisen alueen ja kansipihan välimaastossa on hulevesipainanne, joka toimii tulvareittinä. Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 22.2.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 14.12.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. 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

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.

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.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on lopulliset julkisivuelementtien, eri tiilipintojen ja ladontojen mallit hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on eri julkisivun osista esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

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.

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.

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.