§ 83
Uudisrakennuslupa 2021-188 Yläkartanontie 19

Päätöspäivämäärä	18.5.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	26.5.2021

Rakennuspaikka	49-33-67-8	Yläkartanontie 19
	SOUKKA	02360 ESPOO
	Pinta-ala 1911.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK, IV/V, 2100 +prsh>20 +yht +tekn +ma-1, 32dB/11dB, Asuinkerrostalojen korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	2100.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	114.0 k-m^2
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Yläkartanontie 19 c/o Basso Building Systems Oy Ruosilankuja 3 00390 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) ja talousrakennuksen (3) rakentaminen, olevan pientalon (2 / 1010013491) purkaminen, tontin osittainen aitaaminen	

Pääsuunnittelija: Leppänen Kari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103920106F	2968.0	2715.0	9730.0	5
3	103920111M	36.0	36.0	107.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1010013491	114.0	114.0	341.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1 Talousrakennus P3		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 5 kpl	25.02.2021	.
	Kaupunkimittausyksikkö	10.02.2021	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	07.12.2020	Ehdollinen
	Kaupunginmuseo	24.03.2021	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 19 kpl
VSS-piirustus ja -ilmoitus
Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)
Selvitys aputiloista
Maanvuokrasopimus
Valtakirja
Rakennuslupakartta
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Rakennussuunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Alustava hulevesi- ja pinnantasaussuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.50), E-luku (89)
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys, 2 kpl
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävyydestä
Kerrosalalaskelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Valokuvia
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen, olevan pientalon purkamiseen ja tontin osittaiseen aitaamiseen rakentamalla muuri tontin lounais- ja luoteisrajoille.

ASEMAKAAVA
Tontin varsinainen rakennusoikeus on 2100 kem2. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, asukkaiden ulkopuoliset varastotilat, yhteistilat, viherhuoneet, jätehuolto- ja tekniset tilat, pysäköintitilat ja asuntoon kytkettyjä työtiloja kansipiha- ja katutasoon.

Asemakaavassa tontille on osoitettu osiin jaettu neljä- ja viisikerroksisten rakennusten rakennusala, jonka luoteis- ja kaakkoisrajoihin rakennukset on rakennettava kiinni, sekä maanalainen rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen alaisia pysäköintitiloja ja muita kaavan lisärakennusoikeudella rakennettavaksi sallimia aputiloja. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Yli 2 m2 kokoiset parvekkeet tulee lasittaa. Tontin lounais- ja luoteisrajoille on rakennettava vähintään 1,2 m korkea kiviaineinen muuri. Rajamuuri- ja tukirakenteiden sekä talousrakennusten julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia

vastaavia ja talousrakennusten tulee olla viherkattoisia.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä liittyen mm. piha-alueeseen, hulevesien ja liikennemelun hallintaan tontin koillis- ja kaakkoisrajoille sijoittuvien julkisivujen ja parvekkeiden osalle sekä rakennuksen korvausilman laatuun.

RAKENNUSHANKE
Asuinrakennus on asemakaavanmukaisesti 4- ja 5-kerroksinen ja siinä on osittainen kellari. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta, jotka yhdistyvät toisiinsa 1. kerroksessa. Parvekkeet lasitetaan. Asuntoja toteutetaan yhteensä 31 ja asunnoista yli puolet (16) on pienasuntoja. Yhteistiloina toteutetaan kellariin ja 1. kerrokseen varastotiloja, lisäksi 1. kerrokseen rakennetaan porrastupa. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankkeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, josta poiketaan siten, että pesulaa tai kuivaushuonetta ei toteuteta, sillä on todettu, että kaikkien asuntojen vakiovarusteisiin kuuluu pesutorni tai kuivaava pesukone ja näin ollen jokaisella huoneistolla on pyykinpesu- ja kuivausmahdollisuus. Myöskään talosaunaa ei toteuteta: yhteistilaohjeen mukaan tulisi rakentaa sauna 20 saunatonta asuntoa kohti, rakennuksessa on 12 saunatonta asuntoa.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin rapatut kahdella vaalealla värillä, lisäksi maanpäällisen autosuojan ja kellarin julkisivujen osalla käytetään mustaa tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia ja kaiteet digipainettua lasia. Asuinrakennuksen kattomuoto on tasakatto, mutta julkisivut toteutetaan levymäisinä rakenteina vesikattotasoja korkeammalle siten, että rakennuksessa näyttää olevan loiva pulpettikatto. Varaston ja polkupyöräsuojan käsittävän talousrakennuksen julkisivut ovat puuta ja siinä on viherkatto.

Tontin lounais- ja luoteisrajojen läheisyyteen rakennetaan talousrakennukseen liittyvinä noin 120 cm korkeat mustat harkkokivimuurit. Kiinteistön jätteet kerätään ajoliittymän yhteyteen sijoitettaviin syväsäiliöihin.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamalliin. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS
Rakentamiseen käytetään yhteensä 2751 kem2, josta asuinrakennukseen 2715 kem2 ja talousrakennukseen 36 kem2. Asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 503 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 112 kem2. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEAMAT
Hanke poikkeaa asemakaavasta 1. kerrokseen sijoittuvan autosuojan osalta siten, että se ylittää pihan puolella rakennusalan rajan noin 1800 mm, jota perustellaan ohjeiden mukaisella autopaikkamitoituksella autosuojassa. Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 22 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavaksi. Autopaikoista 14 ap sijoitetaan rakennuksen autosuojaan ja 8 ap pihalle. Autosuojan autopaikoista 1 ap toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus tontille on 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 70 pp, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavaksi. Kellariin osoitetaan 47 pp, 23 pp sijoitetaan talousrakennukseen ja näiden lisäksi pihalle esitetään paikka 5 polkupyörälle.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 42 m2 56 henkilölle, suoja esitetään toteutettavan tätä suurempana 66 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS
Hankkeen sisätilat on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisina myös yhteistilojen osalta. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommenttinsa sisäänkäyntitilojen esteettömyyteen.

MUUT SELVITYKSET
Luvan liitteisiin on toimitettu asemakaavan edellyttämät selvitykset piha-alueiden ja asuntojen meluntorjunnasta.

Alueella ei ole hulevesiverkkoa. Hulevesiä esitetään viivytettäväksi kiinteistöllä 11 m3 ennen ylivuodon ohjaamista yleiselle alueelle (Soukanväylän katualueen ojaan), jolle on 13.4.2021 saatu kaupunkitekniikan keskuksen suostumus.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja puoltanut sitä mm. esteettömyyden, asuntojen kalustettavuuden, pihamateriaalien ja sisäänkäyntikatosten tarkistamista koskevin huomautuksin. Suunnitelmia on päivitetty mm. selkiyttämällä porrashuoneiden välistä käytävää ja siirtämällä pyykinpesukonevarausten paikkoja sekä muuttamalla pihan pinnoitteita ja lisäämällä Soukanväylän puoleisiin sisäänkäynteihin katokset. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla eikä teknistä ennakkoesittelypalaveria ole pidetty. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun paloteknisen suunnitelman sisältö, paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT
Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun, vuonna 1965 valmistuneeseen ja 1980 laajennettuun asuinrakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole purkulupaan huomauttamista. Asbestikartoitus on ilmoitettu tehtävän

ennen purkutöiden aloittamista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

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:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
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:
Rakennesuunnittelijan laatimat rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteiden asiakirjat on toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.
Purku- ja rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön

tarkastusasiakirjaa.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

On noudatettava asemakaavan mukaista hulevesien käsittelyyn liittyvää määräystä: Rakentamisen aikaiset vedet on käsiteltävä ja puhdistettava.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus 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.

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 työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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, 126 a, 133, 135 ja 175

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset ja lupaehtolisäys on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.