

§ 11

Uudisrakennuslupa 2021-1315 Piispanportti 5

Päätöspäivämäärä	15.9.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	22.9.2021

Rakennuspaikka	49-22-284-10 OLARI Pinta-ala 2234.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Pihatörmä 2 02240 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 5550.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Piispanportti 5 c/o EKE-Yhtiöt Piispanmäentie 5 02240 ESPOO Kiinteistö Oy Espoon Piispanportin Parkki c/o EKE-Yhtiöt Piispanmäentie 5 02240 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Mutanen Juha arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039554376	9065.0	8151.0	31190.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 17.08.2021 . Naapurien kuuleminen, 02.09.2021 . 3kpl					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17kpl Hankeselostus Valtakirja Yhtiökokouspöytäkirja Kerrosalalaskelma Lainhuuto					

TEK-asiakirjat 11 kpl
Aputilaselvitys
Riskiarviolomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys saunaosastojen riittävydestä
Vaaratekijöiden arviointi ja tarkastuslista
HSY:n Liitoskohtalausunto
Selvitys korttelin rakentamisen vaiheistuksesta
Rakennetyypit
Parvekekaiteen tyyppileikkaus
Pintavesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Palotekninen selvitys ja savunpoistosuunnitelma
Hulevesisuunnitelmat 2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys naapurien kuulemisesta, 2kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Äänitekniset selvitykset 2 kpl
Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitus
Energiaselvitys ja -todistus
Katukorkeusilmoitus ja Piispanportin taseus
Väritetyt julkisivupiirustukset
Näkymäkuva kadulta
Julkisivuotteet 1:100 ja materiaalilistaus
Haetaan lupaa 6-8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Olariin, Länsiväylän läheisyyteen. Rakennukseen sijoittuu 109 asuntoa 8 asuinkerroksessa.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontilla sijaitsevalle toimistotalolle on aikaisemmin myönnetty purkulupa 49-2020-1330-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 katutason sekä 7. ja 8. kerrosten käsittelyn tulee poiketa muiden kerrosten käsittelystä. Rakennusten katutason julkisivujen tulee antaa avonainen vaikutelma suurten lasipintojen avulla.

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

mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 5550 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 50 m² liike-, palvelu- tai työtiloja.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 5550 k-m². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 8151 k-m², josta 98 k-m² katutasoon on sijoitettuja liiketiloja, ja 1145 k-m² autohallitilaa. Hanke sisältää 2601 k-m² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta, 301 k-m² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, ja 210 k-m² taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja. Tontille ei jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 49-2021-1050-S 2.9.2021. Sen mukaan hankkeessa voidaan poiketa asemakaavasta autopaikkainormin osalta niin, että sitä alitetaan valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta 20 %, sekä niin, että katualueelle sijoitetaan kantavia rakenteita ja tukimuuri sisäänkäyntien yhteyteen. Poikkeamispäätös on myönnetty ehdolla, että tasausten ja kaivojen suunnittelussa huomioidaan veden valumisen estäminen tontin puolelta katualueelle.

RAKENNUSHANKE

Haettu hanke on kolmas korttelin kolmesta asuinkerrostalosta. Uusi asuinrakennus koostuu kahdesta lamellista ja sijoittuu tontille asemakaavan mukaisesti. Osa asunnoista on EKE:n myytäviä omistusasuntoja, ja osa Y-säätiön vuokra-asuntoja. Katutasolle kellarikerrokseen sijoittuvat autohalli, teknisiä ja varastotiloja, sekä asemakaavan edellyttämät liiketilat. Kerho- ja saunatilat terasseineen on sijoitettu 1.kerrokseen pihatasolle, ja pesula katutasoon Piispanportin puolella. Kerroksiin sijoittuvilla asunnoilla on liukulasitetut parvekkeet, kattoterassit tai ranskalaiset parvekkeet. Pihatasoon avautuvilla asunnoilla on asuntopihat.

Tiilijulkisivujen jäsenysperiaatteena on kahden kerroksen yhdistäminen yhdeksi ikkunakentäksi. Julkisivut ovat vaaleata paikalla pintaan muurattua tiiltä ja pitkän parvekelinjan taustaseinissä saman sävyistä tiililaattaa. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat maalaamatonta pieniaaltoista betonia ja 7-8. kerrosten julkisivut sileää happopestyä valkobetonia. Elementtisaumat häivytetään ikkunareunoihin ja sisennetään tai peitetään polttomaalatuin kerrosalumiiniprofiilein. Piha-aidat ovat käsittelemätöntä lehtikuusta tai maalattuja pinnakaiteita. Kellarin katutasossa olevat julkisivut ovat pääosin mattahiottua hiekanväristä väribetonia.

Omistusasunnoissa on huoneistokohtainen lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto, vuokra-asunnoissa on keskitetty ilmanvaihto.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelimesta 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 sillä perusteella, että kaikki saunatilat ovat normaalia suurempia 5-6 hengen saunoja. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 36 saunatonta asuntoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Länsi- ja eteläsivulla asuntopihat ylittävät vähäisesti rakennusalueen rajan.

Länsipäädyn asuntopihallisista asunnoista C108 ja C109 ei ole sisäyhteyttä asuntojen aputiloihin, mutta esteetön ulkoyhteys on. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

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. Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja voidaan vähentää 20 % valtion tukeman 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavan vuokra-asuntotuotannon osalta. Tontille tulee näin ollen sijoittaa vähintään 51 autopaikkaa.

Autohalliin sijoittuu 54 autopaikkaa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, sekä 1 pp / 100 toimistokem2. 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.

Väestösuoja yhteensä 150 henkilölle sijoittuu kellarikerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. A- ja B-portaista on suorat ja esteettömät autohalliyhteydet sekä käynnit kansipihalle ja edelleen A-portaan kautta kadulle. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 16.6.2021, 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.

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 22.5.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon Piispanportti 11, Piispanportti 9 ja Piispanportti 7 -hankkeiden yhteydessä, eikä rakennusvalvonta näe hankekohtaista käsittelyä tarpeelliseksi.

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.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri 49-22-283-4 (Pihatörmä 1) huomautti naapurin kuulemiseen liittyneistä asiakirjoista, ettei se anna lupaa pelastusajoneuvon reitille kiinteistönsä alueen kautta, eikä asemapiirustuksessa esitettyä rasitetta näin ole olemassa. Suunnitelmat on näiltä osin korjattu.

Muilla naapureilla ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja 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

**Esittelijän
päättösehdotus**

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 töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin

poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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.

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.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta 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 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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.