

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 55

§ 55

Uudisrakennuslupa 2021-1390 Adjutantinkatu 1

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

Rakennuspaikka

49-51-160-4
LEPPÄVAARA
Pinta-ala 2487.0

Adjutantinkatu 1
02650 ESPOO

Kaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Asemakaava
AK, VIII/VII, 5860 +mk100,
Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten kerrosala

5960.0 k-m²
0.0 k-m²

Hakija

Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509
00101 HELSINKI

KoY Adjutantinkatu 1
Salmisaarenaukio 2
00180 Helsinki

Toimenpide

Uusi rakennus

Asuinkerrostalo (1) ja siihen liittyvä pysäköintikellari sekä rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Viherkoski Jari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103956809E	7381.0	7381.0	18970.0	8

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunto

Kaupunkimittausyksikkö	24.08.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 5kpl	08.09.2021	.
Kaupunkikuvatoimikunta/ ennakko	08.03.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl

Valtakirja, 4 kpl
Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet
Rasitesopimus
Selvitys pintavesistä
Kerrosalalaskelma
Parveke- ja lasituspiirustus
Selvitys pohjarakenteista
Kaavamääräykset
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetekniikka
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Lainhuutotodistus
Katukorkeusilmoitus
Katukorkeusilmoituksen liitepiirustus
Rakennuslupakartta
Hankkeen suunnittelijat
Pihasuunnitelma
Selvitys hulevesien hallinnasta
Selvitys taloteknisten järjestelmien korjattavuudesta
Väritetyt julkisivut 4 kpl
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Paloteknisen suunnittelun perusteet
Tärinä- ja runkomeluselvitys
Taloteknisten järjestelmien suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kiinteistön 51160-1 jakautumissuunnitelma
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomak
Pohjatutkimus
Palotekninen suunnitelma / LUP leima 22.9.2021
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakennustöiden aloittamisoikeushakemus
Perspektiivikuva korttelipihalle
Katujulkisivu Adjutantinkadulle koilliseen
Yhteisjärjestelysopimus 20210923
Yhteystietojen liite
KOY Adjutantinkadun Pysäköinti ap-sijainti
Selvitys pysäköintipaikoista tontilla 51131-4

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kaksiportaisen asuinkerrostalon ja siihen liittyvän pysäköintikellarin rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Uusia asuntoja toteutetaan 88 kpl.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Korttelissa on tehty asemakaavamuutos, jossa se on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusala on osoitettu kahdelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle maanalaiselle tilalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema on +26.0. Lisäksi korttelin itäosaan sijoittuu rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisen talousrakennuksen ja maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan, joka tulee kattaa.

Nyt rakennettavalle tontille sijoittuvan asuinrakennuksen kerrosalalu on porrastettu rakennuslupalla kahdeksasta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennusoikeutta on osoitettu 5 860 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneen

20 m² ylittävän osan tarkemmin määritellyin edellytyksin sekä mm. kiinteistönhuolto-, pysäköinti- sekä väestönsuojatilat. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusoikeutta monikäyttötiloille 100 kem², josta tulee rakentaa vähintään 60 %.

Rakennusten julkisivujen osalta on edellytetty mm. että julkisivujen tulee olla vaaleita kiviainespintaisia ja mahdolliset elementtisaumat on sommiteltava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria eikä maantasokerroksen julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Talousrakennusten ja katosten julkisivuissa tulee käyttää punatiiltä ja kattopinnat toteuttaa viherrakentein. Tontilta purettavien rakennusten tiiliä tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää ajallisen kerrostuman aikaansaamiseksi.

Kansipihan tulee olla vehreä ja piha tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Asemakaavassa on lisäksi rajoitettu ajoliittymän sijoittamista sekä annettu määräyksiä mm. hulevesien viivyttämiseen, tonttien aitaamiseen ja pelastusteiden sijoittamiseen sekä meluntorjuntaan liittyen. Raideliikenteen aiheuttama ääni tulee huomioida suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavamuutoksen tueksi on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Kortteli on jaettu kahteen tonttiin. Pysäköintihalli ja kansipiha on yhteinen viereiselle tontille 5 sijoittuvan hankkeen (As Oy Espoon Prenikka) kanssa ja sille haetaan samanaikaisesti rakennuslupaa 21-1391-A.

Korttelissa sijainneelle toimistorakennukselle on myönnetty purkulupa 20-1872-P ja asuinrakennusten rakentamista valmisteleville toimenpiteille maisematyölupa 21-1432-T.

Nyt rakennettava lupa käsittää korttelin pohjoisosaan, tontille 4 sijoittuvan asuinkerrostalon ja siihen liittyvän kylmän pysäköintikellarin sekä pihan rakentamisen.

Ajoyhteys pysäköintikellariin ja pelastustie järjestetään tontin 5 kautta. Myös jäteposte ja osa yhteistiloista sijoittuu tontille 5.

Asuinrakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta kahdeksasta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksen julkisivut ovat vaaleat ja betonielementtijulkisivut rapataan katualueen suuntaan. Katto on tasakatto.

Kaikilla asunnoilla on parveke tai maantasoterassi, joka lasitetaan.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 7381 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 5853 kem² ja monikäyttötilaa 100 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1104 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 324 kem².

Monikäyttötiloiksi on esitetty myös kerhohuoneena toimiva tila sekä asunnon C68 yhteyteen sijoittuva tila. Varsinaisesta rakennusoikeudesta jää käyttämättä 7 kem².

Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvarustojen lisäksi myös yksi pesula ja kuvaushuone sekä saunatila, jotka sijoittuvat naapuritontille 5.

Aloittamisoikeutta rakennustöille haetaan rakennusten kellarikerroksen tasolla ja on perusteltu mm. ympäristöhaittojen minimoimisella ja että rakennusten runkotöihin päästään turvallisesti ennen talvikautta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pihakannella on polkupyöräkatoksia. Kaavassa ei ole katoksille osoitettu erillisiä rakennusalueita. Pyöräkatokset on sijoitettu käytön kannalta tarkoituksenmukaisesti kohtiin.

Esitettyä poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava asemakaavan mukaan 1 ap/ 85 kem², kuitenkin vähintään 0.5 ap/asunto ja monikäyttötilan osalta 1 ap/80 kem² eli yhteensä 71 ap.

Asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan.

Maantason p-alueelle rakennettavat autopaikat on osoitettava yleiseen pysäköintiin.

Autopaikkoja osoitetaan tontille 4 yhteensä 71 kpl, joista 30 ap sijaitsee korttelin 51160 maanalaisessa pysäköintihallissa ja 41 ap osoitetaan viereisestä korttelista tontilla 51161-4 sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja paikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu pysäköintihallista ja piharakennuksesta asemakaavan mukaisesti yhteensä 176 pp-paikkaa ja pihalle on sijoitettu erillinen pyöräkatos ja tilavaraus kesäajan pp-säilytykselle.

Väestönsuojatilan tarve tonteilla 4 ja 5 on yhteensä 268 henkilölle.

Väestönsuojia rakennetaan kaksi ja ne sijoittuvat tontille 5 rakennettavan asuinrakennuksen kellariin. Suojapaikkoja on yhteensä 282 henkilölle.

Väestönsuojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Liikuntaesteisille on varattu yhteensä 3 ap, joista 2 le-ap sijaitsee nyt rakennettavassa pysäköintihallissa ja 1 le-ap tontin 51161-4 pysäköintihallissa.

Kulkuyhteydet pihalta ja pysäköintihallista asuinrakennukseen ovat esteettömät. Asuinrakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräykset huomioiden.

MELU JA MUUT SELVITYKSET

Kortteli sijaitsee melualueella. Rakennuksen lounaiselle julkisivulle kohdistuu asemakaavassa 33 dB äänitasoero vaatimus. Asemakaavassa on määrätty myös parvekkeiden sekä leikki- ja oleskelualueiden melunsuojauksesta sekä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinä ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta on esitetty selvitys ja tieliikenteen sekä tulevaisuudessa mahdollisesti valmistuvan raitiotien aiheuttamaa tärinä- ja runkomelua on arvioitu erillisessä tärinä- ja runkomeluselvityksessä.

Parvekkeet ja maantasoterassit on esitetty lasitettaviksi. Ulko-oleskelualueet sisäpihan puolella sijaitsevat rakennusten muodostamassa melukatveessa eikä tarvetta erilliselle melusuojaukselle ole.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta hulevesiä tulee viivyttää asemakaavassa tarkemmin määrättyllä tavalla. Hulevedet on esitetty viivytettävän korttelin viheralueilla sekä maanalaisessa viivytysputkistossa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla. Jatkosuunnittelussa on suositeltu tutkittavaksi ja kiinnittämään huomioita mm. rakennuksia yhdistävän katosaiheen tarpeellisuuteen, lastenvaunuvarastojen käytettävyyteen sekä maantasokerroksen asuntojen yksityisyyteen, pihan vihermassan riittävyteen ja pihamuurien laadukkaaseen toteutukseen ja materiaaliin. Suunnitelma on jatkosuunnittelun yhteydessä esiteltävä myös esteettömyysasiantuntijalle.

Suunnitelmia on kehitetty em. lausunnon mukaisesti ja asuinrakennuksia yhdistävästä katoksesta on luovuttu.

Teknistä ennakkoesittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää luvan liitteeksi toimitetun teknisen aineiston perusteella.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu tonttien 4 ja 5 välinen yhteisjärjestelysopimus.

Koy Adjutantinkatu 1 omistaa tontille 51161-4 sijoittuvia autopaikkoja hallinnoivasta Koy Adjutantinkadun pysäköintiyhtiöstä autopaikkojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, jotka yhtiön jakautuessa osoitetaan As Oy Espoon Prenikalle ja As Oy Espoon Paraatille. Näiden autopaikkojen pysyvyyden varmistamiseksi on lupamääräyksissä edellytetty rasitesopimuksen toimittaminen ja rasitteiden perustaminen on lupaehtona.

Rakennuksen pohjoispäädyn perustusrakenteet sijoittuvat osittain katualueelle ja niille on haettu sijoituslupaa kaupunkitekniikan keskuksesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille ja hankkeesta on tullut yksi huomautus.

Naapuri 51168-3 on huomauttanut tontille 5 maantasoon sijoittuvan pysäköintialueen autopaikoista ja halunnut varmistaa, että autopaikat tulevat yleiseen käyttöön kuten kaavassa on esitetty. Rakennusluvasta saa käsityksen, että ovat tontin sisäisiä vieraspaikkoja.

Hakija on tarkentanut suunnitelmiaan maantasopysäköinnin osalta ja toteaa vastineessaan, että tontilla 5 olevat 10 autopaikkaa ovat yleisessä käytössä, kuten asemakaava edellyttää. Autopaikkojen huollosta vastaavat yhtiöt tonteilla 4 ja 5, mutta autopaikkoja ei ole korvamerkitty millekään tontille.

MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa kellarikerroksen perustus- ja runkotöiden tekemiselle ennen rakennusluvasta lainvoimaisuutta asetettua 60 795 euron vakuutta vastaan.

Työtä 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

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:

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.

Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa lupahakemuksen liitteeksi ennen perustusten rakennustöiden aloittamista.

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.

Tärinäsuojaus tulee huomioida perustussuunnitelmissa.

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

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

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.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että korttelin 51161 tontille 4 sijoittuvien autopaikkojen osalta luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta rasite/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.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto, p. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- 2021-1390 asemapiirustus
- 2021-1390 Paraati pihaperspektiivi
- Ei julkaista 2021-1390 julkisivupiirustus, kaakko
- Ei julkaista 2021-1390 julkisivupiirustus, lounas
- Ei julkaista 2021-1390 Katujulkisivu Adjutantinkadulle koilliseen
- Ei julkaista 2021-1390 leikkauspiirustus A-A ja B-B
- Ei julkaista 2021-1390 parkkihalli pohjapiirustus

- Ei julkaista 2021-1390 piha- ja pintavesisuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1390 pohjapiirustus 1. krs
- Ei julkaista 2021-1390 pohjapiirustus 2. krs
- Ei julkaista 2021-1390 Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet

Tiedoksi

Hakijat
Huomautuksen jättäneet