

## § 45

**Uudisrakennuslupa 2022-310 Ylismäenkuja 4**

Päätöspäivämäärä	10.3.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.3.2022

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-21-46-5 HENTTAA Pinta-ala 1724.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylismäenkuja 4 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1, XI/XII, 5150 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, 31 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 5150.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Ålandsbanken lunastustontti Ky Kaptensgatan 12 22100 MARIEHAMN  Asunto Oy Espoon Vanbronpolku c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	12-kerroksisen asuinkerrostalon (1) ja siihen kytketyn taloussiiven rakentaminen ja rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta  Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103998984X	6971.0	6346.0	22100.0	12
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittaussyksikkö 09.02.2022			Puoltava		
	Kaupunkikuvatoimikunta 08.03.2021			Ehdollinen		
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Aloittamisoikeushakemus Pääpiirustukset, 21 kpl Väestönsuojapiirustus					

Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Pöytäkirjaote  
Valtakirja, 2 kpl  
Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Naapurin kuuleminen, 4 kpl  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, palo, akust)  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat  
Rakennetyypit  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kosteudenhallintaselvitys  
Ulospuhallusilmalaitteiden toimivuuden osoittaminen  
Jäteilman seinäpuhalluksen tyyppiratkaisut simulointi  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus  
Pohjavedenhallintasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Pelastustiesuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.5), E-luku (83)  
Liikennemeluselvitys  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Parvekepiirustus  
Paarikuljetuksen tilantarve, periaatekaavio  
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

##### **LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja siihen kytketyn jätehuoneen käsittävän rakennussiiven rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa perustustöiden ja kellarin seinien rakennustöiden sekä salaojien ja kunnallisteknisten liittymätöiden tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että runkotyöt halutaan saada pitkälle ennen seuraavaa talvikautta ja viereisen rakenteilla olevan hankkeen pihatöiden turvallisella yhteensovittamisella.

Kyseessä on Vanbronniityn uuden asemakaava-alueen rakentaminen. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia, joista neljälle on jo myönnetty rakennuslupa kerrostalon rakentamiseen. Lisäksi kaikille kuudelle tontille on myönnetty lupa yhteisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

##### **ASEMAKAAVA**

Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat,

jälkimmäiselle voi sijoittaa myös mm. varasto- ja huoltotiloja. Lupatontti on korttelin luoteisreunalla ja sille saa rakentaa enintään 5150 kem<sup>2</sup> suuruisen korkeintaan kaksitoistakerroksisen kerrostalon. Rakennusala on jaettu 11- ja 12-kerroksisiin osiin, joihin liittyy talousrakennuksen rakennusalat. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittäviä tiloja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

Alueelle saa sijoittaa palvelutiloja korkeintaan 10 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelialueelle tulee toteuttaa palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja kuten sauna-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % kokonaiskerrosalasta. Saunatiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai ullakolle.

Rakennusmassat tulee jäsenellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien suuntaan talousrakennuksissa ja muuriaiheissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten tulee muodostaa vaihteleva pystyaiheita korostava kokonaisuus. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä julkisivujen sekä piha- ja kansirakenteiden materiaalien laadukkuudesta, korttelin meluntorjunnasta ja mm. pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on porrastettu, osin 11- ja osin 12-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen irtaimistovarastotiloja ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 79 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan kolmen asunnon lisäksi varastotiloja, palveluteinen sekä kerhotila ja siihen kytketty saunaosasto, joista molempiin on myös suora käynti ulkoa. 12. kerrokseen sijoittuvat saunat kuuluvat kaksikerroksisten asuntojen tiloihin. Rakennuksen asunnoista suurin osa on muita kuin pienasuntoja. Asuntojen keskipinta-ala on 56,4 m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on paloteknistä poistumista ajatellen kaksi palolta suojattua porrashuonetta.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea tiililaatta ja alimmissa kerroksissa sekä taloussiivessä ja pihamuureissa punainen tiililaatta tai puhtaaksi muurattu tiili, asuntoparvekkeiden taustaseinät ovat osin uritettua betonia patinavärjäyskäsittelyllä ja osin tiililaattapintaisia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia.

Tontin huoltoajo tapahtuu lounaasta kirvesvarsitonttia 2 pitkin, samaa reittiä pitkin on myös esteetön reitti pihakannen tasolle. Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu tonteille 4 ja 6. Kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys ja siitä eriytetty toinen esteetön kevyen liikenteen reitti tonttien 7 ja 4 kautta. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Luvan liitteeksi on

toimitettu hankekuvaus.

## RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 6346 kem<sup>2</sup>. Varsinainen 5150 kem<sup>2</sup> rakennusoikeus käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 775 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys kokonaiskerrosalasta on 421 kem<sup>2</sup>. Palvelueteisiä ja asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 1,2 % kokonaiskerrosalasta.

## VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

Rakennus ylittää rakennusalan rajan rakennuksen länsipuolella noin 1,3 metriä 12 metrin matkalla, jossa rakennus sijoittuu osittain talousrakennukselle osoitetun rakennusalueen rajan sisäpuolelle sekä enimmillään noin 4,6 metriä 8,6 m matkalla rakennusalueen itäpuolella. Ylityksiä perustellaan asuntopohjien ja pihakannen sekä pysäköintilaitoksen toiminnallisuudella.

Asetukset:

Hanke poikkeaa paloasetuksesta siten, että jätehuone on esitetty kantavien rakenteiden osalta R90 rakenteina. Perusteluna poikkeamalle on rakennuksen osan yksikerroksisuus ja se, että ko. rakennuksen osa on aitamaisella muurilla erotettu varsinaisesta asuinrakennuksesta. Lisäksi rakennuksen toisen kaksikerroksisen asunnon (11.-12.krs, asunto A79) poistumisetaisyys uloskäytävään ylittyy kahdella metrillä, jota perustellaan ylemmän kerroksen varatiejärjestelyillä. Lisäksi tontin rajoille ei toteuteta palomuureja, vaan niiden rakentamatta jättämisestä perustetaan rasite.

Hanke poikkeaa asetuksesta uuden rakennuksen sisäilmastolle ja ilmanvaihdolle siten, että 3 m etäisyys ulospuhalluslaitteesta ylemmän ja alemman huoneiston tuuletusikkunaan ei täyty kaikkialla. Ratkaisu osoitetaan määräysten mukaiseksi ja toimivaksi ratkaisuksi VTT:n kohderiippumattomalla virtaussimuloinnilla. Lisäksi ohjeistettu 4 m etäisyys ulospuhalluslaitteesta naapuritonttiin 2 ei täyty huoltotien kohdassa, jota perustellaan mm. sillä, että naapuritontille ei voida tuolla osalla rakentaa. Alin poikkeusta vaativa ulospuhalluslaite sijaitsee noin 6,5 metrin korkeudessa maanpinnasta. Jäteilma laimenee simuloinnin mukaan hyvin nopeasti etäännyttäessä ulkoilmalaitteesta, joten asuinhuoneistosta peräisin oleva jäteilmapitoisuus on laimentunut huoltotiellä merkityksettömän pieneksi.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

## AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerrosalan 80 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Korttelikokonaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap, joista lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 65 ap. Autopaikkoja hankkeelle toteutetaan yhteensä 69 ap, joista 30 ap sijoittuu pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen (näistä 2 le-ap) ja loput 39 ap korttelin LPA-alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem<sup>2</sup> tai

vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 172 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 202 pp, joista 172 pp osoitetaan luparakennuksen käyttöön ja loput 30 pp jatkossa rakentuvalla tontin 6 asuinkerrostalolle. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 103 m<sup>2</sup> 137 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Esteettömyysasiantuntija on kommentoinut suunnitelmia.

#### MUUT SELVITYKSET

Liikennemeluservelvityksen perusteella rakennuksen sisäkulman parvekkeita lukuun ottamatta kaikki parvekkeet täytyy lasittaa ja osalla parvekkeista käyttää vaimennusmateriaaleja. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet jäävät suunnitellulla tavalla rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Lupatontilla viivytystilavuustarpeeksi on esitetty yhteensä vähintään 10 m<sup>3</sup>. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m<sup>3</sup>.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikeista, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä. Kortteliin AH-alueelle rakennettavaa aidattua leikkialuetta voivat käyttää tontille 4 toteutettavan päiväkodin lisäksi sen toiminta-ajan ulkopuolella myös muut käyttäjät.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhdessä tonttien 2 ja 6 rakennushankkeiden kanssa pitäen kokonaisuutta kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisena ja puoltanut sitä mm. rakennuksen parvekkeiden kannatusratkaisuja ja sisäänkäyntitilojen väljentämistä koskevin suosituksin, lisäksi esteettömyysratkaisuja tuli kehittää. Suunnitelmia on muutettu lausunnon suosittelemalla tavalla.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Asemakaava mahdollistaa jätetilan rakentamisen kiinni rajaon eikä naapurin suostumusta tälle ole ollut tarpeen hakea. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Päätösehdotuksen tekijä**

ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustustöiden ja kellarin seinien rakennustöiden sekä salaojien ja kunnallisteknisten liittymätöiden tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 43 120 euron vakuus.

**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:**

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

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma.

Päivitetty suunnitelma on esiteltävä

rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen

käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Ennen muuraus-/rappaus työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. 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 asetut vaatimukset. Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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.

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.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.