

§ 163

Uudisrakennuslupa 2022-1175 Kilonkuja 4

Päätöspäivämäärä 6.10.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2022

Rakennuspaikka	49-54-164-3 KILO Pinta-ala 3372.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kilonkuja 4 02610 ESPOO Asemakaava AK, V, VI, 3800, 40 dB, 38 dB, 3800.0 k-m ² 0.0 k-m ²																								
Hakija	UNEMA Oy c/o Toivo Group Oyj Gransinmäki 6 02650 ESPOO																									
Toimenpide	Viisi/kuusikerroksinen kerrostalo (9010), jonka kaksi porrashuonetta on liitetty toisiinsa katoksen ja varaston välityksellä, ulkoiluvälinevarasto (898W), autokatos (899X), melumuuri (h 3,9) ja maalämpökaivot (9 kpl) Pääsuunnittelija: Herrala Petri arkkitehti Uusi rakennus																									
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1040289010</td> <td>5116.0</td> <td>5083.0</td> <td>18220.0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104028899X</td> <td>209.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>104028898W</td> <td>57.0</td> <td>57.0</td> <td>190.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1040289010	5116.0	5083.0	18220.0	6	2	104028899X	209.0	0.0	0.0	1	3	104028898W	57.0	57.0	190.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																					
1	1040289010	5116.0	5083.0	18220.0	6																					
2	104028899X	209.0	0.0	0.0	1																					
3	104028898W	57.0	57.0	190.0	1																					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																									
	Kaupunkikuvatoimikunta 27.09.2021	Kieltävä																								
	Kaupunkikuvatoimikunta 15.11.2021	Puoltava																								
	Kaupunkimittausyksikkö 24.08.2022	Mahdollistava																								
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos 26.08.2022	Ehdollinen																								
	Naapurien kuuleminen 4 kpl 13.09.2022	.																								
	Kaupunkimittausyksikkö 30.08.2022	Mahdollistava																								
	Kaupunkikuvatoimikunta	.																								

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (29 kpl)
Ulkoväriyysuunnitelma
Energiaselvitykset ja -todistukset
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Maaperän pilaantuneisuusselvitys
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Ennakkoneuvottelumuistio, lomake YL08
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 4 kpl
Meluselvitys
Valtakirja
ELY-keskuksen päätös
Palotekniset erillissuunnitelmat
Asemapiirustus-DWG-tiedosto
Selvitys kosteudenhallinnasta
Paloteknisen suunnitelman liitekuvat
Yhteystietojen liite
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen - Esittelyaineisto YRLTK_049-2022-1175
RH1-lomake, uvv1
Sopimus yhteiskäyttöautosta
RH1-lomake, A-B rakennus
RH1-lomake, uvv2 ja talovarasto
RH1-lomake, autokatos
Ympäristöselvitys
Hankeseloste

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Haetaan rakennuslupaa viisi/kuusi -kerroksisen asuinkerrostalon (9010) rakentamiselle, jonka porrashuoneet on liitetty toisiinsa katoksen ja varaston välityksellä. Lisäksi haetaan rakennuslupaa ulkoiluvälinevaraston (898W), autokatoksen (899X) ja melumuurin rakentamiselle sekä maalämpökaivojen (9 kpl) poraamiselle. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 85 asuntoa kahteen porrashuoneeseen.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontilla on kaksi rakennuspaikkaa (VI, 1700 kem2, V, 2100 kem2) ja lisäksi rakennusala autokatokselle. Kaavan mukaisesti länsipuolen rakennusalueelle on rakennettava vähintään 50 kem2 liike-, palvelu- ja tai työtiloina. Tilojen tulee sijoittua katutason kerrokseen ja avautua sisäiselle jalankululle varatun alueen suuntaan. Samalle rakennusalueen maantasokerrokseen on määritetty rakennusala autojen säilytyspaikalle.

JULKISIVUT JA RAKENTAMISTAPA

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviaineispintoja. Julkisivujen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen kokonaisuus. Asuinrakennusten katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset elementtisaumat tulee piilottaa

osaksi julkisivun sommittelua.

Radan puoleisissa julkisivuissa tulee huomioida huollettavuus ja puhdistettavuus. Kaavassa on määräyksiä meluesteen arkkitehtuurista. Lisäksi piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Pihan ilmeen tulee olla vihreä ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamattomat korttelinalueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesti tonttijaosta riippumatta. Pihalle tulee järjestää esteetön jalankulkuyhteys Kilonpolun puolelta. Lisäksi on määräyksiä mm porraskäytävien yhteyksistä, melu- tärinä ja runkomelusta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3800 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueen sähköjaketun vaatimat muuntamotilat, liike- palvelu- tai työtilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 3799 kem². Rakennuksen (9010) kerrosala on 5083 kem² ja kokonaisala 5116 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1284 kem². Asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa on käytetty 936 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 206 kem², väestönsuoja 81 kem² ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 61 kem². Pihan ulkoiluvälinevaraston kerrosala on 57 kem² ja melumuuriin rajoittuvan autokatoksen kokonaisala on 209 m². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 kem².

RAKENNUSHANKE

Asuntojen yhteistilat, osa irtaimistovarastoista, lastenvaunuvarastot, pesu- ja kuivaushuone, monitoimitila, autohalli ovat 1. kerroksessa. Co working-tila sijaitsee A-portaan 1. kerroksessa. Yhteinen kerhohuone, talosauna ja osa irtaimistovarastoista sijaitsevat rakennuksen ullakkokerroksessa.

Rakennus on betonielementtiseinäinen, monoliittimainen ja massaltaan kaksiosainen. Betonipintaisista elementeistä on tehty paanumainen, limittyvä julkisivupeli. Asunnoissa on lattiaan saakka ulottuvat korkeat ikkunat. Kaikissa asunnoissa on parveke. Yhteistilat toimivat asuntojen luontevana jatkeena. Kahden ja kolmen huoneen asunnon on sijoitettu rakennusten kulmiin ja yksiöt luoteissivulle. Matalamman massan katolla on asukkaille yhteinen ja tilava saunatila, jonka saunatupaa voi käyttää myös asunnon jatkeena esimerkiksi juhlatilana.

Asuinrakennus perustetaan pystyrakenteiden välityksellä teräsraudoille. Kantavat rakenteet ovat elementtirakenteisia teräsbetonipilareita, sekä paikalla valettuja ja elementtirakenteisia teräsbetoniseiniä. Vaakarakenteet ovat pääsääntöisesti paikalla valettuja. Julkisivut ovat sandwich-elementtejä.

Melumuuri on asuinrakennuksen kanssa samaa kellertävää betonia.

Varastojen seinät ovat betonin sävyyn maalattua pystysuuntaista puupaneelia.

Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihtojärjestelmällä. Yhteisten tilojen ilmanvaihto toteutetaan koneellisella, lämmöntalteenotolla varustetulla ilmanvaihdolla.

Pihan leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat suojaisalla, etelään aukeavalla pihalla rakennusten välissä, sekä tontin itäpäädyssä. Syväkeräysastiat sijaitsevat tontin länsipuolen rajalla.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen itäosuuden kerrosala ylittyy 75 kem², länsiosan kerrosala alittuu 76 kem². Koko tontin kerrosala jää siten yhden neliömetrin alle rakennusoikeudellisen kerrosalan. Hanke on perustellut pienellä kerrosalan uudelleenjaolla toimivimmat asuntopohjat rakennuksiin.

Rakennuksen itäosan katolla oleva ullakko ylittää eteläreunalla ullakon määritelmärajan 45 asteen säännön 4,7m matkalta. Tätä on perusteltu, ettei ylitys aiheuta rakennuksen korkeuden kasvamista naapuriin nähden.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja voi vähentää korkeintaan 5 autopaikkaa järjestämällä pysyvä yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuus asukkaille. Asuntoja on yhteensä 85 kpl, joten autopaikkoja tarvitaan vähintään 43 kpl. Kortteliin sijoitetaan yksi yhteiskäyttöauto, jolloin vaade vähenee 38 kappaleeseen. Autopaikkoja toteutuu 39 kpl. Autopaikoista on 2 kpl LE-paikkoja. Autopaikat sijoittuvat tontin etelärajalle autokatokseen ja pihalle. Autopaikoista 6 kpl sijoittuu rakennuksen länsiosan maantasokerroksen autotalliin. Autotallipaikat varustetaan sähköauton latauspistokkein. Autokatoksen ja sen viereisten paikkojen suhteen varaudutaan sähköautojen latauspistokkeisiin.

Asemakaavan mukaan polkupyörävaatimus on vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Polkupyöräpaikkoja tarvitaan vähintään 170 kpl. Pyöräpaikkoja toteutuu 172 kpl ja ne kaikki sijoittuvat katettuihin, lukittavissa oleviin tiloihin ulkovarastoissa ja rakennuksen itäosan 1. kerroksessa. Näiden lisäksi pihalle sisäänkäyntien läheisyyteen on osoitettu 10 pyöräpaikkaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Rakennuksen itäosan maantasolla sijaitseva 105 henkilölle osoitettu S1 luokan väestönsuoja toimii rauhanaikana irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon. Toimikunta puolsi 15.11.2021 hanketta ehdoilla, jotka on päivitetty suunnitelmiin.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hulevesien hallintasuunnitelman viivytyjärjestelmän laskennallinen määrä on 20,7 m³. Ylivuoto ohjataan kunnalliseen hulevesiverkostoon. Hankkeesta on laadittu liikennemeluseelvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Länsi-Uudenmaan pelastusviranomaiselta 26.8.2022 pyydetyn lausunnon mukaan pelastusviranomaisen puoltaa rakennuslupaa, mikäli rakentamisessa noudatetaan täysin hankkeelle 2.3.2022 laadittua paloteknistä suunnitelmaa (2.3.2022 leimattu JTS, PAL-001; Paloässät Oy). Tästä on lupaehto.

Naapuri Väylävirasto tuo esille lausunnossaan (13.9.2022) raideliikenteen melun, tärinän ja runkomelun. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Mikäli radan läheisyyteen rakentaminen sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia massojen siirtoja, louhinta- tai paalutustöitä taikka maaperän kuivatusta tulee niistä aina tehdä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Hankkeen rakentamisen aikaiset vaikutukset rataa tulee selvittää ja osoittaa ennen rakennustöiden aloittamista. Kohteen suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä soveltuvien osin Väyläviraston geosuunnitteluohjeiden mukaisesti. Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset tulee hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista. Tästä on lupaehto. Lausunto on kokonaisuudessaan luvan liitetiedostona.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytyt toteutetaan tontin lounaispuolella sijaitsevissa maanalaisissa viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 21,1 m³. Viivytytputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Allekirjoitettu sitoumus yhteiskäyttöautosta (1 kpl) on toimitettu luvan liitteisiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapuri Kilonkuja 2 A ja B (49-54-99-2) huomauttaa, että kerrosmääräksi asemakaavassa on esitetty kiilamaiselle länsipäädystä olevalle alueelle 6 kerrosta ja itäpuolella olevan alueen kerrosmääräksi 5 kerrosta. Naapurin mukaan korkein sallittu kerrosluku ylittyy. Naapuri viittaa Espoon kaupungin rakennusjärjestykseen ja hankkeen rakentamisesta liian lähelle heidän kiinteistöään. Naapuri ei anna lupaa poiketa Espoon kaupungin rakennusjärjestyksestä. Huomautus on kokonaisuudessaan liitetiedostona.

Vastineessaan hanke toteaa rakennuslupahakemuksen olevan lainvoimaisen asemakaavan mukainen ja uudisrakennukset sijoittuvat asemakaavan mukaisesti rakennusalueen rajojen sisäpuolelle. Lisäksi rakennuslupahakemuksen asuinrakennuksen kerrosluvut ovat lainvoimaisen asemakaavan mukaisia. Vastine on kokonaisuudessaan

liitetiedostona.

Tontin asemakaavassa on määritelty rakennusalueiden suurimmat sallitut kerrosluvut. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty (MRL 14 § 4 momentti). Hanke on suunniteltu asemakaavamääräysten mukaisesti mm noudattaen määräystä suurimmasta kerrosluvusta. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

TIEDOKSI:

49-54-99-2 As Oy Kilonrinne, Kilonkuja 2 A ja B, 02610, Pekka Mannila
h.pj, pekka.mannila@doosolutions.fi)
49-871-1-7 Väylävirasto, Ville Vuokko asiantuntija, PL 33, 00521 Helsinki,
ville.vuokko@vayla.fi)

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

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

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien 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

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

rakennekatselmus

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 aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Väyläviraston 13.09.2022 antaman lausunnossa esitetyt ohjeita ja toimenpiderajoituksia tulee noudattaa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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.

Tehdyt suunnitelmat ja selvitykset tulee hyväksyttävä Väylävirastossa ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus 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.

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.

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 käytävissä 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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
Lupavalmistelija
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.