

§ 215

Uudisrakennuslupa 2022-1475 Jousenpuistonkatu 13

Päätöspäivämäärä 8.12.2022
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.12.2022

Rakennuspaikka	49-12-221-4 TAPIOLA Pinta-ala 1179.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 13 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 2350.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Lydia c/o Rakennusliike Lapti Oy Äyritie 8 B 01510 VANTAA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Rosti Mikko Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040379297	2832.0	2832.0	9202.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen, 3kpl	02.11.2022				
	Kaupunkimittausyksikkö	18.10.2022			Mahdollistava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 8kpl Omistusoikeusselvitykset 2 kpl Valtakirja Hankekuvaus Liitoskohtalausunto Katukorkeusilmoitus Kerrosalakaavio Rakennushankeen akustisen suunnittelun perusteet 2 kpl Selvitys asuntojen aputiloista Sopimus velvoiteautopaikoista					

Palotekninen suunnitelma + leimattu
Piha- ja istutussuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Rasitesopimus
Hulevesisuunnitelma
Energiaselvitys ja todistus
Esteetön kerrostalo-lomake
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys
TEK-asiakirjat 5 kpl
Lautakuntamateriaali

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.
Rakennukseen sijoittuu 34 asuntoa 7 asuinkerroksessa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), johon saa rakentaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon. Rakennus on asemakaavan mukaan rakennettava kiinni rakennusalan itä-, länsi- ja eteläsivuihin.

AK-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla sopusoinnussa Tapiolan kulttuuriympäristön arvojen kanssa sekä keskenään yhteensopivia, laadukkaita ja viimeistelyjä. Rakennusten kattohuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksista poikkeavia. Korttelissa 12221 rakennusten normaalikerrosten tulee olla paikalla muurattuja ja pääosin valkeaksi rapattuja. Rakennusten kattohuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksesta poikkeavia ja kokonaisuuteen sopivia. Ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä siten, että toiseksi ylin kerros on 65 % suurimmasta kerroksesta ja ylin kerros 50 % tästä. Kattohuoneistojen vesikatot on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisena yhtenäisen suunnitelman mukaan niin, että Jousenpuistonkadun eteläpuolelle sisäkaareen sijoittuvien kolmen talon katot ovat keskenään yhtenäiset.

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Rakennuksen pohjoispuolella tonttien 4 ja 5 välille, samoin eteläpuolella tonttien 2, 3, 5 ja 6 välille on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alue, johon tulee rakentaa viivytyispainanne. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 2350 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat ja kiinteistöhuoltotilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat, kerhotilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot, väestösuojat ja jätehuoneet, sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, edellyttäen että tämä lisää asumisviihtyisyyttä.

Hankkeessa käytetään kokonaisuudessaan asemakaavan mukainen rakennusoikeus, yhteensä 2350 kem². Rakennuksen kerrosala on 2832 kem², ja kokonaisala samoin 2832 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 482 kem², josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 255 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 134 kem², väestösuoja on laajuudeltaan 60 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 33 kem². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan 7-kerroksinen, yksiportainen asuinkerrostalo, joka porrastuu 6. ja 7. kerrosten osalta. Saunaosasto, pesula ja kuivaushuone sekä irtaimisto-, lastenvaunu- ja UV-varastot on sijoitettu rakennuksen 1. kerrokseen. Pihatoiminnot, kerhohuone ja jätehuolto ovat yhteisiä tontin 12-221-5 kanssa. Tonttien yhteinen syväkeräyspiste sijaitsee tonttien rajalla.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin tiilimuurauksen päälle vaaleaksi rapatut, ja ylimmät kerrokset verhotaan puukuosisella julkisivulevytyksellä. Vesikatto on huopapintainen tasakatto, sekä osin laatoitettua terassia 6. ja 7. kerroksissa.

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat betonielementtejä ja tasot ontelolaattoja. Rakennus liitetään kaukolämpöön. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto.

Rakennushanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesulan koon osalta sillä perusteella, että kaikkiin kylpyhuoneisiin on varattu tilat pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä kerhohuoneen osalta, joka on sijoitettu yhteisjärjestelysopimuksella naapurikiinteistöön 12-221-5, Jousenpuistonkatu 7 kiinteistöjen yhteiskäyttöön.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen länsi- ja itäisivuilla 1.-7. kerroksissa sekä 6.-7. kerroksissa rakennuksen eteläreunassa poiketaan vähäisesti rakennusalan rajoista, enimmillään 0,7m.

Parvekkeet ulottuvat yli 1,2m rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem², tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem². Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 21 ap. Jousenpuiston pysäköintilaitokseen sijoittuu 22 autopaikkaa asemakaavan mukaisesti. Lisäksi on sijoitettu yksi LE-autopaikka omalle tontille.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp / 30 kem². Asemakaava edellyttää vähintään 78 polkupyöräpaikan rakentamista.

Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu 82 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen UV-varastoihin, sekä lisäksi lukittavia ulkopaikkoja sisäänkäyntien

yhteydessä on 24 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestönsuoja 63 henkilölle sijoittuu rakennuksen 1. kerrokseen.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennus ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneeseen ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Esteetön kerrostalo -lomake on suunnitelmien osalta laadittu hankkeelle.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 27.9.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 23.5.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA RASITTEET

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus tonttien 12-221-4 ja 12-221-5 välillä yhteisiin tai rasitteina oleviin vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja lämpöjärjestelmiin, sähköjohtoihin, kaivoihin, perustuksiin, salaojiin sekä routaeristeisiin, samoin ajo- ja kulkureitteihin, piha-alueisiin, leikkipaikkoihin ja kerhohuoneeseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

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:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

**Esittelijän
päättösehdotus**

ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja
istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**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 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.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen
p. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.