

§ 140

Uudisrakennuslupa 2023-952 Viilivati 2

Päätöspäivämäärä	5.10.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	12.10.2023

Rakennuspaikka	49-54-45-1 KILO Pinta-ala 3521.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Viilivati 2 02630 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e = 2,16 7600.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Kipsimestari c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI Asunto Oy Espoon Taiteilija c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Michael Kim arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104098577L 4875.0 4875.0 15601.0 6	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 23.08.2023 Naapurien kuuleminen 5 kpl 12.09.2023	Mahdollistava Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 10 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Valtakirja	

Kiinteistörekisteriote ja hallinnanjakosopimus
Rasitesopimus
Hankeselvitys
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalakaaviot ja -laskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Palotekniset erillissuunnitelmat
Esteetön kerrostalo 2021
Melu-, ääneneristys - ja värinäselvitykset
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Rakennetyypit
Julkisivukoosteet
Keran kehittämissuunnitelma-arvio
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Ympäristövalokuvat
Viherkerroin tulokortti
LOMAKE-YL08A
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
Ennakkoneuvottelumuiistiot 4 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa asuinrakennuksen ja siihen liittyvän jätetilan ja varastoa sisältävän osan rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Siitä on osoitettu rakennusala 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä 1-2-kerroksiselle osalle. Rakennusoikeus korttelin osuudella on yhteensä 14 500 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee

huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennusalue on nykyisellään tie- ja pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuolisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni. Liikennemelusta ja tärinän vaikutuksista on tehty selvitykset, joiden johtopäätökset on tarvittavilta osin huomioitu suunnitelmissa. Asemakaavan mukaisesti rakennukset sijoittuvat tontin ulkoreunoille muodostaen umpikorttelin. Sisäpiha on maanvarainen. Autopaikat sijaitsevat Viilivati-kadun toiselle puolelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, lukuun ottamatta yhtä le-paikkaa, joka on tällä tontilla pihamaalla. Hankkeelle annettu nimi, Keramiikkakortteli, viittaa alueen nimeen ja alueella sijainneeseen keramiikkatehtaaseen. Korttelin arkkitehtuurin ja materiaalivalintojen tavoitteena on ilmentää tätä identiteettiä. Materiaalivalinnoissa näkyy Keran kestävän kehityksen ja kiertotalouden tavoitteet. Hankkeessa käytetään pitkäikäisiä ja kierrätettävissä olevia materiaaleja: muun muassa tiiltä ja erilaisia metallilevyjä. Korttelin rakennukset ovat kattomuodoiltaan ja tiilisävyiltään vaihtelevia. Sisäänkäynnit rakennukseen ovat sekä kadulta että pihalta. Pohjakerroksessa on väestönsuoja, varasto- ja yhteistiloja sekä sisäpihalle avautuvia asuntoja. Matalaan, yksikerroksiseen osaan sijoittuvat jätetilat ja osa varastoista. Kaikissa asunnoissa on parveke ja saunallisia asuntoja on 33, saunattomia 21. Asuntojen kylpyhuoneet ovat pääosin tehdasvalmisteisia moduulielementtejä. Keran taideohjelma huomioidaan arkadin varren yhteistiloihin sijoitettavilla isokokoisilla valokuvatauluilla, joissa esitellään alueen historiaa. Taulut näkyvät myös ulos jalankulkijoille pohjakerroksen ikkunoista. Rakennuksen energialuokka on B. Asuntoja rakennetaan 54 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 62 m², eikä kohde ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kerrosala on 4875 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 3900 kem², 443 kem² on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 169 kem² porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ja 363 kem² MRL 115 §:n sallimaa ylitystä. Rakennuksessa ei ole kellaria eikä ullakkoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

1-kerroksinen rakennusosuus sijoittuu osin naapuritontille (54045-2). Tontin raja ylittyy noin 1,1 metrillä. Perustelu: Ylityksestä on sopimus tonttien kesken ja ratkaisu palvelee korttelin kokonaissuunnitelmaa. Asemakaavan 16 §:n mukaan tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin rasitesopimuksin sijoittaa myös naapurikiinteistön alueelle. 1-kerroksiseen osaan on sijoitettu asemakaavan sallimana jätehuoltotilat, mutta myös vain tämän kiinteistön ulkoiluvälinevarastoa.

Paloasetuksesta:

VSS:n ulkoseinissä ja jätetilan ja VSS:n välisessä ulkoseinärakenteessa 1. kerroksessa käytetään polyuretaanieristettä, joka poikkeaa paloturvallisuusasetuksessa osoitetusta eristeen luokkavaatimuksesta.

Eriste ei jatku ylempiin kerroksiin. Rakenne on vain osassa 1. kerroksen rakenteista ja eriste muuttuu rakenteessa palamattomaksi villaksi 1.- 2. kerroksen tasolla. Rakenne yms. sen hyväksyntään liittyvät asiat ja perusteet esitetään rakennesuunnitelmissa.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus: Asunnot 1 ap / 110 kem² , 3900 / 110 = 35,45 = 36 ap. Kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto (54 asuntoa, 27 p) Autopaikkojen kokonaismäärästä vähennetään asemakaavan mukaisesti 5 %, pysyvästi auton omistamisen tai autolla liikkumisen tarvetta vähentävä ratkaisu. Vähennyksen jälkeen vaadittava autopaikkamäärä 35 ap. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 35 ap, joista 34 ap sijaitsee tontille 54043-4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja 1 le-ap sijaitsee tämän hankkeen tontilla pihamaalla.

Polkupyöräpaikkavaatimus 1 pp / 30 kem² = 3900 / 30 = 130 pp.

Rakennetaan 130 pp paikkaa sisälle ja lisäksi pp-paikkoja ulos lyhytaikaista pysäköintiä varten. Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 108 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Tärinäselvitys:

Rakennus tulee olemaan paaluille perustettu ja erityisesti pystykomponentit (pois lukien lattioiden kenttien värähtely) ovat hallinnassa tätä kautta. Edelleen voidaan todeta, että rakennuskorkeus on siinä määrin pieni, että vaakasuuntaiset värähtelyt eivät muodostu ongelmaksi.

Melu- ja ääneneristys selvitys:

Meluserveltyksessä tarkasteltiin vaiheittain rakentamisen vaikutusta As Oy Taiteilijan pihamelutasoihin sekä julkisivuun kohdistuviin melutasoihin. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat melko matalia eivätkä ikkunoilta tai parvekeoilta edellytettävät ääneneristysvaatimukset ole kovin korkeita. Rakennuksen piha-alueen melutasot ovat osittain yli uudelle asuinalueelle annetun yöajan ohjearvotason tilanteessa, jossa koko kortteli ei ole vielä rakentunut. Päiväajan melutasot ovat kuitenkin selvästi alle ohjearvon ja myös yöohjearvon täyttävää aluetta löytyy rakennuksen suojan puolelta. Sisäpihan puolella olevia parvekkeita ei ole pakollista lasittaa.

Palotekninen asiantuntijalausunto:

Taiteilijan ja viereiselle tontille tulevan Muotoilijan välissä on 1-kerroksinen osuus. Välipohja osastoidaan EI60-EI90-luokkaan palon leviämisen estämiseksi matalalta osalta korkealle osalle.

HULEVEDET

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet puretaan virtauksensäätökaivon kautta viivytettyinä liitospaikkaan liitoskohtalausunnon ja LVI-suunnitelman mukaan. Perusvesiä ei viivytetä. Virtauksensäätökaivo mitoitetaan siten, että viivytystilavuus tyhjentyy 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään.

KOSTEUDENHALLINTA

Kosteudenhallintaselvitys on hakemuksen liitteenä.

ESTEETTÖMYYSSELVITYS

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 6.2.2023 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee:

kiinnittää huomiota julkisivusommitteluun ja viimeistellä tiilipintaiset elementit jälkisaumauksella ainakin kadun puoleisilla julkisivun osilla, tutkia mahdollisuutta elävöittää maantasokerrosten toimintoja ja sijoittaa irtaimistovarastoja ullakkotiloihin, mahdollisuutta varustaa kattoterassi pergolalla, osittaisella katoksella t.mv. kaupunkikuvaa eheyttävällä vierekkäisiä korkeampia rakennusmassoja yhteen sitovalla rakenteella, kiinnittää huomiota kattomaisemaan ja käyttää vesikaton katteena konesaumattua peltiä, varioida parvekkeiden toteutustapaa, huomioida yksityisyydentarve sekä selvittää mahdollisuuksia järjestää korttelin kaikkiin rakennuksiin samanlainen omatoiminen pelastautumistapa.

Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54045 tonttien 1, 2 ja 3 kesken on laadittu 30.3.2023 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, pelastusteistä ja pelastusajon tarvitsemista nostopaikoista, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettava. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

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
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien 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

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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.