

§ 141

Uudisrakennuslupa 2023-953 Maitovadinkatu 13

Päätöspäivämäärä	5.10.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	12.10.2023

Rakennuspaikka	49-54-45-2 KILO Pinta-ala 1095.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maitovadinkatu 13 02630 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,49 2725.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Muotoilija c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), viisi maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Michael Kim arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104098578M	3407.0	3407.0	11317	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	23.08.2023	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	12.09.2023	Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Valtakirja Kiinteistörekisteriote ja lainhuutotodistus Hankeselvitys Rasitesopimus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Selvitys rakennusjätteen käsittelystä					

Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat
Esteetön kerrostalo 2021
Melu-, värinä- ja ääneneristys selvitykset
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys kaavan mukaisista autopaikkavähennyksistä
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Rakennetyypit
Julkisivukoosteet
Ympäristövalokuvat
Keran kehittämissuunnitelma-arvio
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Viherkerroin tuloskortti ja laskentataulukko
Ennakkoneuvottelumuistiot 4 kpl
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
LOMAKE-YL08A
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Haetaan lupaa asuinrakennuksen rakentamiselle, erilliselle yksikerroksiselle varastolle sekä viidelle maalämpökaivolle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinrakennusalojen korttelialueelle AK-1. Siitä on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinrakennusalueelle 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 ekologinen asuin ympäristön 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. Autopaikkoja kokonaisuudessaan voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Korttelialueelle on

laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennusalue on nykyisellään tie- ja pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella 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. Rakennuksen rungon käyttöikäksi on asetettu 100 vuotta. Korttelin rakennukset ovat kattomuodoiltaan ja tiilisävyiltään vaihtelevia. Sisäänkäynnit rakennukseen ovat sekä kadulta että pihalta. Pohjakerroksessa on väestönsuoja, varasto- ja yhteistiloja. Matalaan, yksikerroksiseen osaan sijoittuu ulkoiluvälinevarastoa sekä tämän tontin rakennukselle että 22 pp samaan kortteliin myöhemmin rakennettavalle kohteelle (As oy Espoon Lasittaja). Kaikissa asunnoissa on parveke ja saunallisia asuntoja on 28, saunattomia 7. 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. Asuinkerrostaloon liittyvä 1-kerroksinen jätetila ja varasto on erillisessä hakemuksessa 2023-952. Asuntoja rakennetaan kaikkiaan 35 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 66 m², eikä kohde ole pienasuntovaltainen.

Kerhotilat ja pyöräpaja rakennetaan myöhemmin yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Rakennuksen energialuokka on A.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kerrosala on 3407 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 2725 kem², 291 kem² on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 101 kem² porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ja 290 kem² MRL 115 §:n sallimaa ylitystä. Rakennuksessa ei ole kellaria eikä ullakkoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

Viereisen tontin (2) 1-kerroksinen rakennusosuus sijoittuu osin tälle tontille. 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 kiinteistön 49-54-45-1 ulkoiluvälinevarastoa. Asemakaavan mukaan ”rakennusten kadun puolen julkisivuilla tulee kaupunkikuvassa korostua puhtaaksi muurattu tiili ja

metalli eri muodoissaan". Suunnitelmassa suoraan katujen suuntaan olevat ulkoseinäosuudet verhoillaan paikalla muuratulla tiilellä, poikkeuksena arkadin yläpuoliset ulkoseinäosuudet, jotka toteutetaan elementtitiilellä (sandwich-rakenne).

Perustelu: Arkadin yläpuolella on parvekkeita, julkisivun saumojen lukumäärä ei elementtitiilellä (sandwich-rakenne) toteutettuna poikkea paikalla muuratusta. Alapuolella olevan arkadin jännevälien vuoksi toteutus paikalla muuraten olisi rakenteellisesti vaikea. Asemakaavan mukaan "toisiinsa kiinni sijoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee rakentaa toisiinsa kiinni". Suunnitteluratkaisussa Maitovadinkadun puoleisten 6- ja 8-kerroksisten rakennusmassojen välissä on 1-kerroksisen rakennusosuus, jonka osuudelta on ajo korttelin yhteispihalle. Perustelu: Asemakaavassa ei ole osoitettu mistä kohtaa ajo pihalle tulee järjestää. Asemakaavassa on esitetty ainoastaan ajokieltoalue korttelin itärajalla ja osalla koillisrajaa. Korttelin pihalle tarvitaan joka tapauksessa pelastustiimitoituksen vaatima ajoyhteys, joka on pihan käytön ja rakennusten toiminnallisuuden kannalta luontevinta järjestää 1-kerroksisen rakennusmassan osuudelta. 1-kerroksisella rakennusmassalla täytetään korkeampien massojen välistä pinta-alaltaan niin suuri osuus kuin pelastustiimitoitus huomioiden on mahdollista. Korkeammat massat on kuitenkin kytketty toisiinsa ajoyhteyden yläpuolella olevalla kattoterassilla.

Paloasetuksesta:

VSS:n ulkoseinissä ja jätetilan ja VSS:n välisessä ulkoseinärakenteessa 1. kerroksessa käytetään polyuretaanieristettä, joka poikkeaa paloturvallisuusasetuksessa osoitetusta eristeen luokkavaatimuksesta. Rakenne yms. sen hyväksyntään liittyvät asiat ja perusteet esitetään rakennesuunnitelmissa.

Poikkeamat on katsottu vähäisiksi ja perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäviksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus: Asunnot 1 ap / 110 kem² , $2725 / 110 = 24,77 = 25$ ap. Kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto (35 asuntoa, 18 ap). Autopaikkojen kokonaismäärästä vähennetään asemakaavan mukaisesti 20 % eli 5 ap. Vähennyksen jälkeen vaadittava autopaikkamäärä 20 ap. Vähennyksen perusteeksi on esitetty tavanomaista laadukkaampi pyöräpysäköinti. Suurin osa pp-paikoista sijaitsee sisätiloissa, joihin on suora pääsy ulkoa. Yksi pyörävarastoista on varustettu automaattiovella.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 20 ap, joista 19 ap sijaitsee tontille 54043-4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja 1 le-ap sijaitsee tämän hankkeen tontilla pihamaalla. Polkupyöräpaikkavaatimus 1 pp / 30 kem² = $2725 / 30 = 91$ pp. Rakennetaan 82 pp- paikkaa sisälle ja lisäksi 10 pp- paikkaa ulos. Ulkopaikat sijaitsevat katoksessa. Väestönsuoja on S1-luokkainen ja suojassa on paikkoja 72 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:

Meluselvityksessä 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.

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet puretaan virtauksensäätökaivon kautta viivytettyinä liitospaikkaan liitoskohtalausannon 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, kiinnittää huomiota arkadin käytettävyyteen ja turvallisuuteen mm. valaistuksen keinoin ja arkadin pilarien olla tiilipintaisia kaikilta sivuiltaan, tutkia mahdollisuutta elävöittää maantasokerrosten toimintoja ja sijoittaa irtaimistovarastoja ullakkotiloihin, mahdollisuutta varustaa kattoterassi pergolalla, osittaisella katoksella tmv. kaupunkikuvaa eheyttävällä vierekkäisiä korkeampia rakennusmassoja yhteen sitovalla rakenteella, kiinnittää huomiota kattomaisemaan ja käyttää vesikaton katteena konesaumattua peltiä, varioida parvekkeiden toteutustapaa, huomioida yksityisyysdantarve sekä selvittää mahdollisuuksia järjestää korttelin kaikkiin rakennuksiin samanlainen omatoiminen pelastautumistapa. Suunnitelmia on mahdollisuuksien mukaan 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 huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

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

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 katselmuks:

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 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.

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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.