

§ 187

Uudisrakennuslupa 49-2023-1256

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka	49-54-43-5 KILO Pinta-ala 1995.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Viilivati 15 02630 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 2,71 5400.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Kiisseli c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), rakennustöiden aloittaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041189659	7187.0	6407.0	22174.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	07.11.2023				Puoltava
	Kaupunkisuunnittelukeskus	17.11.2023				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	23.11.2023				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	19.12.2022				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 20 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Yhtiökokouspöytäkirja Valtakirja 2 kpl Aloittamisoikeushakemus Hankekuvaus					

Rasitesopimus 3 kpl
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelmat
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyyselvytys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Geotekninen suunnitteluraportti
Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Ympäristömeluselvytys
Julkisivujen äänieristysmitoitus
Runkomelu- ja värinäselvitys
Ulkoväriyysuunnitelma
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Ilmanoton suodatinluokat
Yhteistilavertailu
Kooste piha-alueen uudistavan suunnittelun keinoista
Viherkerrointarkastelu, koko kortteli
Kehittämissuunnitelma
Ennakkomuistiot
Tehdyt muutokset kaupunkikuvakäsittelyn jälkeen
Rakennuksen tietomalli
Rakennetyypit
TEK-lomake rakennetekniikka
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
LVI-suunnittelu- ja toteutuksen perusteet
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Autopaikkojen sijaintitieto
Jäteauton ajouratarkastelu

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle. Lisäksi haetaan rakennustöiden aloittamisoikeutta perustustöihin ja kellarin seinien rakentamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Perusteluna on, että em. työt päästään tekemään ennen pakkasia.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala osin 3- ja osin 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä yksikerroksiselle rakennuksen osalle. Asemakaava on saanut lainvoiman 2021. 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. Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Maantasokerroksen julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Autopaikkoja kokonaisuudessa voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 10 %, jos autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Kortteli täydentyy umpikorttelimaiseksi myöhemmin rakennettavilla 6 ja 7 kerrosta korkeilla asuinrakennuksilla 1-2-kerroksisine lisäosineen.

Rakennusalue on nykyisellään pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni.

Asuinrakennuksen ja junaradan väliin jää Päivänkestämpolku sekä kahdelta sivulta Viilivadinpuiston kapea viheralue. Yhdestä kulmastaan tontti rajautuu pysäköintialueeseen ja itäpäädystään viereiseen, vielä rakentamattomaan asuinrakennustaloon.

Pääasiallinen julkisivumateriaali korttelin ulkokehällä on paikalla muurattu tiili ja korttelin sisäjulkisivuilla rappaus. 7-kerroksisten massojen peltikatot ovat kaltevuudeltaan 10-12 astetta. Matalan osan tasakatto on viherkatto. Kahden seitsenkerroksisen massan väliin asemakaavassa enintään kolmikerroksiseksi merkityn osan päälle rakennetaan julkisivusta hieman sisäänvedettyinä neljä kerrosta parvekkeita. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta, ullakko ja kellari. Yksikerroksiseen osaan on sijoitettu ulkoiluväline- ja pyörävarastot. Matalan UV-varaston seinät tehdään purkutiillistä ja lämmöneristeissä pyritään käyttämään kierrätysmateriaalista valmistettuja eristeitä. Asuntoja toteutetaan yhteensä 80 kpl. Kohde ei ole pienasuntovaltainen. Asuntojen keskipinta-ala on 57,7 m². Asunnot avautuvat pääasiassa pohjoiseen ja etelään. Ullakolle on sijoitettu 2 kpl talosaunoja vilvoitteluparvekkeineen sekä iv-konehuoneet. Kellarissa on väestönsuoja, varastoa, kuivaushuone sekä teknisiä tiloja.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 5400 kem². Rakennuksen kokonaisala on 7187 m² ja kerrosala 6407 kem². Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 5394 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 569 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 444 kem². Kellarin ala on 463 m² ja ullakon 317 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

1. Asemakaavassa kolmekerroksiseksi (merkintä alleviivattuna) merkityn päälle sijoittuvat sisäänvedetyt parvekkeet. Kolmikerroksisen osan päälle

tehdään 4 kerrosta korkea parvekevyöhyke, joka on vedetty sisään julkisivulinjasta. Nämä parvekkeet ovat pohjoisen eli junaradanpuoleisten asuntojen parvekkeita. Esitetyllä ratkaisulla ulko-oleskelualueen raja 55 db ei ylity ja samalla parvekevyöhyke rajoittaa liikennemelua korttelin sisäosassa.

2. Osa puhtaaksimuuratusta tiilistä korvataan tiililaatalla. Rakennuksen kolmikerroksisen väliosan puoleisissa 7-kerroksisissa päädyissä käytetään pieneltä osin tiililaattapintaista sandwich-elementtiä rakenteellisista syistä. Tiililaatta on muuten samanlaista kuin julkisivumuuraustiili, mutta laattaa.

3. Yksi parvekelinja ylittää viereisen LPA-tontin rajan n. 1,7 m x 1,7 m. Toinen parvekelinjan pilareista sijoittuu kokonaan LPA-tontille. Parvekkeen alle jää vapaata tilaa 2,7 m. Ylityksestä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa. Ylitystä perustellaan päätyasuntojen parvekkeiden paremmalla sijainnilla.

4. Asemakaavan 4 §:n mukaan katutason kerroksen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotusten osalta. Koska 1. kerroksessa on pääosin asuntoja, sen toiminnot eivät poikkea ylemmistä kerroksista, jolloin aukotuksestakin tulee samankaltainen.

Poikkeamat katsotaan perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäviksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem² tai vähintään 0,5 ap / asunto. Kohde on valtion tukemalla 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava ja kahta LE-paikkaa lukuun ottamatta autopaikat ovat nimeämättömiä, vaadittu autopaikkamäärä on siten vähennysten jälkeen 37 ap. Tontille ei toteuteta autopaikkoja. 36 autopaikkaa sijaitsee tontille 49-54-43-4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, näistä yksi on LE-paikka. Lisäksi yksi LE-autopaikka sijaitsee viereisellä LP-alueella tontilla 49-54-43-8. Aluepysäköintiin rakennettava pysäköintilaitos sijaitsee noin 200 metrin päässä asuinrakennuksesta.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem² (5394 / 30 = 180), kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto = 160 pp. Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 200 kpl, joista 180 kpl sisätiloihin ja piha-alueelle 20 kpl.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 160 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Lasketut melutasot alittavat päiväajan ohjearvon 55 dB ja yöajan ohjearvon 50 dB koko piha-alueella. Uusia asuinalueita koskeva yöajan ohjearvo 45 dB alittuu lähes koko sisäpihan alueella. Kohteen rakennusten julkisivuille ei kohdistu yli 65 dB päiväaikaista keskiäänitasoja, joten asuntojen ja parvekkeiden sijoittelussa ei ole rajoituksia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 19.12.2022 ehdoilla, että jatko suunnittelussa tulee: Varmistaa vesikattojen vedenpoistojärjestelmien

toteutus siten, että ne eivät korostu massoittelua rikkovana aiheena, tutkia mahdollisuutta sijoittaa saunatilat ullakolle, mikä mahdollistaisi ao. tilojen väljemmän mitoituksen sekä ulkoviitoittelutiloja, tutkia maantasokerroksen sisäänkäyntijärjestelyjen väljentämistä, minkä saunojen siirto ullakolle mahdollistaisi, parantaa orientoitavuutta mm. korostamalla sisäänkäyntejä, tutkia porrashuoneiden luonnonvalon saannin lisäämistä ja ikkunoiden avartamismahdollisuutta, elävöittää pihajulkisivun lasista parvekekennostoa variaatioilla julkisivusommittelun keinoin, tutkia vaihtoehtoja parvekejulkisivun yläosan laajojen otsapintojen julkisivuratkaisulle, harkita luopumista asfalttimurskeen hyödyntämisestä asuinrakennuksen pihan pinnoitteena. Jatkosuunnittelussa sisäpihan parvekekennosto muutettiin kuudeksi parveketorniksi, asuntosaunoista luovuttiin ja sijoitettiin vilvoitteluparvekkeilla varustetut talosaunat ullakolle. Suunnitelmaa on kehitetty Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon suuntaan mm. korostamalla sisäänkäyntejä katoksilla, joiden sivut ovat kierrätystiiltä ja korostamalla ensimmäisen kerroksen aukotusta korttelin ulkokehällä kierrätystiilialueella.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on antanut puoltavan lausunnon poikkeamista asemakaavasta. Kaupunkisuunnittelukeskus katsoo, että junaradan puolelle esitetty ratkaisu voidaan hyväksyä melusyistä (poikkeama 1). Esitetty parvekeyöhyke ei vähennä sisäpihan valoisuutta, vaan se voi jopa parantaa pienen sisäpihan laatua. Puhtaaksi muuratun tiilen korvaaminen osin tiililaatalla (poikkeama 2) sopii, sillä asemakaava ei estä tiililaattarakkaisua. Parvekeylytys tontin rajan ulkopuolelle LPA tontille sopii, mikäli se ei haittaa pysäköintitontin pääkäyttötarkoitusta ja pelastus-/huoltoajoa (poikkeama 3). Kaupunkisuunnittelukeskus kiinnittää huomiota siihen, että parvekkeen pilari sijoittuu alueelle, jonne on perustettu kiinteistönmuodostamislain mukainen rasite (kulkuoikeus) tonteille 5 ja 6, eikä mahdollinen uusi rasite saa vaikeuttaa olemassa olevan kulkuoikeuden toteutumista. Katutason kerroksen erottumiseen ylemmistä kerroksista aukotusten osalta (poikkeama 4) kaupunkisuunnittelukeskus toteaa, että asemakaavan tarkoittama katutaso viittaa rakennuksen kadunpuoleiseen julkisivuun. Tontilla 5 ei sellaista ole. Esitetyt vähäiset poikkeamiset eivät tässä tapauksessa aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Edellä mainituin perustein kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä haetulla tavalla huomioiden lausunnossa mainitut seikat.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54043 tonttien 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, ja 9 kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta tonttien kesken, autopaikkojen sijoittumisesta ja jakaantumisesta, yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, hulevesistä, korttelimuuntamosta, pelastusreiteistä, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista, yhteistiloista, jätetiloista 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

**Esittelijän
päättösehdotus**

tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustusten tekemiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 57715 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

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

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.

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.

Ennen muuraus-/rappausuuteen 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 riittävän kokoista mallia. Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihalueen tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Kortteliin tulee ennen käyttöönottoa asentaa porrashuoneiden sijaintia ja katusoitetta osoittava opastetaulu. Lisäksi porras- ja osoitetunnusten tulee olla paikoillaan asennettuina porrashuoneiden sisäänkäynteihin Pelastuslaitoksen hyväksymällä tavalla.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 144§, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.