

§ 30

Uudisrakennuslupa 2023-61 Kokinniitty 5

Päätöspäivämäärä	16.2.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	22.2.2023

Rakennuspaikka	49-21-184-6	Kokinniitty 5
	49-21-184-3	Kokinniitty 5
	49-21-184-2	Kokinniitty 5
	49-21-184-1	Kokinniitty 5
	49-21-184-5	Kokinniitty 5
	49-21-184-4	Kokinniitty 5
	HENTTAA	02250 ESPOO
	Pinta-ala 1718.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1, VII(1/4)kap, 26200 +prsh>20 +var +yht +kiint +al/ma, Asuinkerrostalojen kortteli
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Hopeakerttu c/o Asuntoyhtymä PL 196 00101 HELSINKI	
	Kiinteistö Oy Espoon Kokinniitty c/o VRP Rakennuspalvelut Oy Tikkutehtaantie 2 40800 VAAJAKOSKI	
	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Helmi II c/o Evli Residential II Ky PL 1081 00101 HELSINKI	
	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Helmi I c/o Evli Residential II Ky PL 1081 00101 HELSINKI	
	AsOy Espoon Suurpellon Tähti c/o Martin Sundman Bomansonintie 10 A 00570 HELSINKI	
	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti c/o VRP Rakennuspalvelut Oy Tikkutehtaantie 2	

40800 VAAJAKOSKI

Asunto Oy Espoon Voikukka c/o VRP Etelä-Suomi
Aku Korhosentie 4
00440 Helsinki

Toimenpide

Asuinkorttelia palvelevan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (1) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1		5056.0	5056.0	18700.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Hakemuksen liitteet

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 16.01.2023 Mahdollistava

Pääpiirustukset, 4 kpl

Valtakirja

Yhtiökokouspöytäkirja

Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet

Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja osapuolten sitoumus

HSY:n liitoslausunto

Katukorkeusilmoitus

Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio

Pääsuunnittelijan yhteenveto

Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat

Suunnitteluperusteet (rak, kvv-i)

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

Kosteudenhallintaselvitys

Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

Hulevesisuunnitelma

Selvitys työmaavesien hallinnasta

Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)

Korttelin autopaikkalaskelma

Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Valokuvia

Tietomalli

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinkerrostalokorttelia palvelevan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

Kyseessä on Kokinniityn asemakaava-alue, jolle on myönnetty kerrostalojen rakennusluvut tonteille 2, 3 sekä 6 ja käsiteltävänä on tontin 5 lupahakemus (2023-119).

Pysäköintilaitos sijoittuu korttelin yhteensä kuuden asuinrakennustontin

alle muodostettavalle 3d-kiinteistölle 49-21-184-3001, jonka tonttijako on hyväksytty 13.12.2022. Tontti muodostetaan vasta, kun nykyisten 2d-tonttien omistajat ovat luovuttaneet haluamalleen omistajataholle ne alueet, joista 3d-tontti muodostuu. Rakennusluvan saa MRL 81 a §:n 2 momentin perusteella myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu lamellimaisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa liike-, palvelu- ja työtiloja. Koko korttelia koskee rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen. Asemakaavassa on lisäksi annettu myös pysäköintilaitosta koskevia määräyksiä pohjaveden ja hulevesien hallintaan sekä laatuun liittyen.

RAKENNUSHANKE

Kortteliin saavutaan autolla pohjoisesta Kokinniitty-kadulta ja pysäköintilaitokseen ajetaan tonteille 4 ja 5 rakennettavien rakennusten kellarien läpi rakennettavien ajoramppien kautta. Pysäköintilaitos liittyy kaikkien sitä rajaavien 2d-kiinteistöjen rakennusten kellareihin, joihin on pysäköintilaitoksesta esteetön pääsy. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 5056 kem², pysäköintilaitos on kokonaisuudessaan asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa.

AUTOPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava korttelissa vähintään 1 ap / asuntojen ja asuntoihin liittyvien työtilojen 95 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, 1 ap / 75 kem² liike- ja palvelutiloja kohti sekä 1 ap / 200 kem² päiväkodin tiloille. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikat tulee rakentaa rakennusten tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen tai korttelin LPA-alueelle.

Korttelin autopaikkavaatimus asumiselle on tuleva kokonaisasuntomäärä arvioituna vähintään 253 ap ja kerrosaloihin perustuen vähintään 265 ap, joka on suurempana lukemana autopaikkamitoitusta määräävä. Tontin 5 asuinrakennukselle (lupa 2023-119) tullaan hakemaan 40 vuoden ARA-rahoitusta, jolloin laskelmissa on mahdollista huomioida tältä osin 20 % autopaikkavähennys. Kortteliin rakennettavaksi edellytetyjen liike- ja päiväkotitilojen autopaikkavaatimus (yhteensä 8 ap) huomioiden kokonaisautopaikkavaatimus korttelissa on yhteensä 263 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavaksi ja autopaikat esitetään jaettavaksi eri rakennusten käyttöön kerrosalojen suhteessa, vaikka asuinkerrostalojen rakennuslupien yhteydessä autopaikkamäärävaatimus on osin ilmoitettu tästä poiketen laskettuna asuntojen lukumäärän mukaisena. 263 toteutettavasta autopaikasta 7 ap sijoittuu asuinrakennusten kellareihin, 50 ap LPA-alueelle ja loput 206 ap pysäköintilaitokseen, näistä on 9 le-ap. Kaikilla autopaikoilla huomioidaan varaus sähkölatauksen toteuttamista varten.

Lisäksi Kokinniitty-katualueelle ollaan toteuttamassa saatto- ja vieraspysäköintipaikkoja (17 ap), näitä ei ole sisällytetty korttelin autopaikkalaskelmiin.

MUUT SELVITYKSET

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä. Hulevesiä (viivytystilavuustarve 141 m³) esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla, myös pysäköintilaitoksen yläpuolisella pihakannen alueella. Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys työmaavesien hallinnasta.

Lupatontilla ei ole suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Korttelin tontilla 2 on tehty pilaantuneisuustutkimus, jonka mukaan maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä tutkituilla alueilla ole puhdistustarvetta. Kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle tai muuhun vastaanottopaikkaan, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen.

Luvan liitteeksi toimitettu selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sisältää myös selvityksen sulfaattimaiden käsittelystä ja pohjaveden hallinnasta.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista ja palomuurien rakentamatta jättämisestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kortteliin jo myönnettyjen asuinkerrostalolupien yhteydessä osana asuinkerrostalokokonaisuutta.

Teknisessä yksikössä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää erillistä teknistä esittelyä hankkeesta.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Rakennus- ja ympäristökeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on antanut korttelin aiempien rakennuslupien yhteydessä luontoarvoihin liittyvän lausunnon ja lausunto on huomioitu myös tämän hankkeen lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille tiedottaminen ei ole tarpeen muodostettavan 3d-kiinteistön sijoituessa 2d-kiinteistöjen alle ja naapureiden ollessa samalla itse luvan hakijoita. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmuksella 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:

**Esittelijän
päättösehdotus**

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat

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, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna luvan liiteasiakirjoihin ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma, kun muut korttelin rakennustyömaat käynnistyvät lupahankkeen rakentamisen aikana. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Kiinteistöltä ei saa poistaa kasvillisuutta tai muokata

maata tai täyttää maata 1.4. - 31.7 lintujen pesimärauhan aikana.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Sulfidisavimaiden esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Lisäksi luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa suunnitelma sulfaattimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan rakentamisen aikana. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin- ohjetta.

Käsittlemättömiä työmaavesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin. Työmaavesille tulee toteuttaa laadullista ja määrällistä hallintaa ja yleisesti on noudatettava luvan liitteeksi toimitettua työmaavesien hallintasuunnitelmaa sekä Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan. Mikäli veden pH laskee alle 6, on otettava yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun kaivantovesien neutraloimiseksi.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetusta allekirjoitetusta 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.