

§ 52

Uudisrakennuslupa 2023-19 Kiannonkatu 12

Päätöspäivämäärä	30.3.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.4.2023

Rakennuspaikka	49-51-95-5 LEPPÄVAARA Pinta-ala 1001.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiannonkatu 12 02650 ESPOO Asemakaava AK, 1950 kem2, VI, Asuinkerrostalojen korttelialue 1950.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Marmoratta IV c/o JM Suomi Oy Hevosenkenkä 3 02600 ESPOO	
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Rosti Mikko Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104056676Y 2435.0 2086.0 7985.0 6	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 28.02.2022 Kaupunkimittausyksikkö 10.01.2023	Ehdollinen Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 14kpl Asemapiirustus-DWG Valtakirja, 2kpl Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus Tasaussuunnitelma	

Kerrosalalaskelma
LVI-suunnittelijan kelpoisuusselvitys 2 kpl
Liikennemeluserveys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon vastine
TEK Ilmanvaihto
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Poikkeamispäätös HAO-leimalla
Riskiarviolomake Rak tek
Autopaikkaselvitys kaavapoikkeama
LVI-suunnittelun perusteet
TEK Talotekniikan korjattavuus
TEK Rakennetekniikka
TEK_Vesi ja viemäri
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys autopaikkamäärästä Kiannonpuisto
Perustelut hulevesien viivytyksen poisjättämiselle
Selvitys yhteistilojen määrästä
Riskiarviolomake RF
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Värilliset julkisivut
Parvekeleikkaus
Paarien kääntyminen huoneistoihin
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Pelastuslaitoksen leimaama asemapiirustus
Pelastuslaitoksen ennakkoneuvottelun muistio
Pelastuslaitoksen leimaama pohjapiirustus
Pihasuunnitelma
Pintatasaussuunnitelma
Pohjarakennesuunnittelijan koulutus ja työkokemus
Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Kaavamääräykset
Kaavakartta
Rasitesopimus, 3kpl
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys naapurien kuulemisesta, 4kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kiinteistörekisteriote
Kaupparekisteri
Lainhuutotodistus
Pohjatutkimusasemapiirros ja pohjatutkimus
Geotekninen suunnitteluraportti
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Rakennushankkeen akustisen suunnittelu
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Turvallisuusselvitys
Liitoskohtalausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Väestönsuojapiirustus

Katusuunnitelma

Kaupunkitekniikan lausunto koskien kadun suuntaan johtuvia hulevesiä

Rakennuksen tietomalli

Yhteisjärjestelysopimus 8.11.2022 + liitteet 15 kpl

Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-19

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle. Uusia asuntoja rakennetaan 24 kpl.

Samanaikaisesti haetaan rakennuslupaa erillisellä hakemuksella viereiselle tontille 51095-4 sijoittuvalle asuinkerrostalolle sekä korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen johtavalle ajoyhteydelle. Korttelin 51095 pysäköintilaitokselle ja pihakannelle on myönnetty erillinen rakennuslupa.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu AK- asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asuinrakennuksen kerrosluku on kuusi ja rakennusoikeus on 1950 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asemakaavassa tarkemmin määritellyllä tavalla mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan sekä yhteistilat ja asuntojen aputilat. Rakennukset tulee rakentaa kiinni rakennusalan rajoihin itä- ja länsipäädyssä. Julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan korkealaatuisina. Kiannonkadun puoleisten asuinkerrostalojen julkisivut tulee olla pääosin tummaa kiviainesta. Lisäksi kaavassa on tarkempia määräyksiä mm. hulevesien viivyttämiseen ja meluun liittyen.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaisesta asumista koskevasta autopaikkanormista on myönnetty erillinen poikkeamispäätös 2021-409. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Asumisen käyttöön varatuista autopaikoista vähintään 300 autopaikkaa tulee toteuttaa nimeämättöminä siten, että pysäköintilupia osoitetaan nimeämättömille paikoille 10 % enemmän kuin autopaikkoja toteutetaan. Autopaikkoja voidaan tällöin toteuttaa nimeämättömien autopaikkojen osalta 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän.
2. Mikäli kaikki asumisen autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, voidaan asumisen autopaikkoja toteuttaa 10 % asemakaavassa vaadittua vähemmän. Nimeämättömille autopaikoille tulee osoittaa pysäköintilupia 10 % enemmän kuin autopaikkoja toteutetaan.
3. Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa kutakin yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %. Tällöin rakennusluvan myöntäminen edellyttää kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltavaa lausuntoa yhteiskäyttöautojärjestelmä toimivuudesta kohteessa.
4. Alueelle tulee toteuttaa älykäs pysäköinnin ohjausjärjestelmä.

RAKENNUSHANKE

Tontti rajautuu Kiannonkatuun. Asuinrakennuksen kerrosluku on asemakaavan mukaisesti kuusi kerrosta.

Julkisivujen päämateriaalina on käytetty tummaa tiiltä, sisäänkäyntejä on korostettu lasitetuilla värillisillä tiilipinnoilla ja ikkunoiden rajauksessa on

käytetty tehostemuurausta. Parvekkeiden taustaseinät jatkavat maalattuina tiilien tummia sävyjä. Parvekkeet lasitetaan. Rakennuksen kattomuotona on tasakatto mikä poikkeaa korttelisuunnitelman lamellitaloille esitetystä kattomuodosta (lape- tai epäkeskeinen harjakatto). Ratkaisua on puollettu kaupunkikuvatoimikunnassa.

Asunnot varustetaan huoneistokohtaisella koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla.

Asuntojakauma on painottunut isoihin asuntoihin, 17 kpl asunnoista on 3H+KT tai 4H+KT. Huoneistojen keskipinta-ala on 69 m².

Yhteistiloina toteutetaan yksi yhteissauna ja pesula.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 2086 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1948 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 37 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 101 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavan rakennusaloista seuraavasti:

- Rakennusta ei rakenneta asemakaavan vaatimalla tavalla kiinni rakennusalan itäreunaan. Sijoittelulla mahdollistetaan kaavassa hyvin kapean ajoyhteyden leventäminen pihakannelle ja kevyen liikenteen erottaminen omalle kulkureitille sekä runkopuiden istuttaminen.
- Rakennus ylittää rakennusalueen rajan pohjoissivulla 200 mm. Perusteluna on autohallin mitoitus sekä rakennustekniset syyt.
- Pihakannen puoleiset parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan yli 1,2 m, sillä autohalli ja asuinrakennus jakavat yhteisen seinärakenteen.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto eli yhteensä 21 ap.

Poikkeamispäätöksen 29.4.2021 mukaisesti nimeämättöminä autopaikkoja voidaan toteuttaa 10 % kaavan edellyttämää vähemmän eli 19 autopaikkaa.

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 19 kpl. Autopaikoista 4 kpl sijoittuu kortteliin 51095 pysäköintihalliin ja 15 kpl LPA-tontin 51093-3 pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on kaavamääräyksen mukaisesti oltava 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, yhteensä 65 kpl ja niiden tulee sijaita katetussa ja lukittavassa tilassa. Lisäksi pihalle tulee osoittaa pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille. Kaikki hankkeen 65 pyöräpaikkaa sijaitsevat kellarissa, jonne on järjestetty oma esteetön sisäänkäynti kadulta. Pihakannelle on lisäksi osoitettu pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille.

Väestönsuoja osoitetaan yhteisjärjestelysopimuksin tontin 4 ja tontin 5 asuinrakennusten yhteiseksi suojaksi. Väestönsuojan suojatilaa on osoitettu 107 henkilölle, joista tontin 5 osuus on 52 paikkaa. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovarastona.

ESTEETTÖMYYS

Tontin piha-alueet järjestetään kauttaaltaan esteettömiksi.

Porrashuoneiden ja asuntojen kynnykskorkeudet sekä tilojen koot

mitoitetaan esteettömiksi. Porrashuoneet on varustettu hissillä. Asuntojen parvekkeille on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi autopaikka pysäköintihallista (51095-8), jonne on esteetön pääsy pihakannelta sisäänkäyntirakennuksen kautta.

MELU

Asemakaava edellyttää parvekkeiden lasittamista määräyksissä tarkemmin esitetyillä meluarvoilla. Meluselvityksen mukaan melutasojen ohjearvot täyttyvät piha-alueella sekä lasitettaviksi esitetyillä parvekkeilla. Suunnittelut rakennusmassat sekä maastonmuodot suojaavat hyvin yhteisiä ulko-oleskelualueita ja julkisivujen ja parvekkeiden ääneneristävyystarve on saavutettavissa tavanomaisilla rakenteilla ja ratkaisuilla.

PIHA-ALUEET, JÄTEHUOLTO JA MUUT SELVITYKSET

Leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat korttelin yhteiselle kansipihalle. Jätehuolto järjestetään pihakannelle sijoitettavalla syväkeräysjärjestelmällä.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Korttelille on laadittu yhteinen pintavesi- ja hulevesisuunnitelma. Vähäinen määrä vesiä ohjautuu tontilta kadun suuntaan, mihin on kaupunkitekniikan keskuksen hyväksyntä.

Kaupunkitekniikan keskus katsoo, että mikäli ylipääsemättömiä ongelmia kadulla tulee pidätetään oikeus velvoittaa kiinteistöä tehostamaan kunnossapito tai poistamaan haitta.

Nykyisen maankäytön perusteella ei ole odotettavissa, että alueella olisi pilaantuneita maita. Maaperän puhtautta seurataan kaivutöiden yhteydessä aistihavainnoin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla.

Jatkosuunnittelussa on suositeltu mm. lisäämään porrashuoneiden sisäänkäyntien kutsuvuutta, harkitsemaan maantasokerrokseen muusta julkisivusta poikkeavaa ilmettä, tutkimaan parvekevyöhykkeiden valaistusta, asuntopohjien tilajärjestelyjä sekä kulkuyhteyttä le-
autopaikalle. Suunnitelmia on kehitetty ja katujulkisivun sisäänkäynnin yhteyteen on valittu värillinen lasitettu tiili korostamaan sisäänkäyntiä.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 51095 alueelle on laadittu yhteisjärjestelysopimus kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto- ja putkijärjestelyistä sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä. Lisäksi tonttien 51095-4 ja 5 yhteisistä tiloista on laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

**Esittelijän
päättösehdotus**

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:

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, 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.

Työmaasuunnitelmassa on huomioitava työmaa-aikataulujen ja rakennusten käyttöönoton yhteensovitus korttelin asuinrakennusten sekä yhteisen pihakannen/ pysäköintirakennuksen rakentamisen osalta.

Katualueiden katselmukset tilataan suoraan Espoon rakentamisen- ja maankäytön sähköisen palvelun kautta

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista yhteisjärjestelysopimuksista 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

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 135 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7§

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto
p. 043-827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.