

§ 103

Uudisrakennuslupa 2023-266 Kiannonkatu 14

Päätöspäivämäärä	29.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.7.2023

Rakennuspaikka	49-51-95-7 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2472.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kiannonkatu 14 02650 ESPOO Asemakaava AK, 7550, XV/ XVI, Asuinkerrostalojen korttelialue 7550.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon Arlanhuippu Oy Hevosenkentä 3 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040715935	9978.0	9381.0	32150.0	16
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	19.12.2022				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	13.03.2023				Mahdollistava
	Kaupunginmuseo	10.03.2023				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15kpl Valtakirja, 2kpl Asemapiirros DWG Hankekuvaus Energiaselvitys ja -todistus Energiatodistuksen liite Esteettömyysselvitys					

Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys ja parveketarkastelu
Alueen liikennemeluserveys
Sijoituslupa
Ennakkoneuvottelulista & muistio
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
IV-Simulointi
Riskiarvio Rak. Tek 2kpl
Lentoestelausunto
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu
Riskiarvio RF
Päivitetty selvitys autopaikoista Laskelmassa mukana tontit 4 ja 5
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys kellarin maanalaisuudesta
Selvitys autopaikoista, kaavapoikkeama
Poikkeamispäätös hallinto-oikeuden leimalla
Alueen tuulisuuserveys
TEK_Rakennetekniikka
Havainnekuvat ja aluejuokisivut
PALO 01- kaavake
Palomieshissisuunnitelma
Palotekninen selvitys
Palotekniset liitepiirustukset
Palotekninen riskinarvio
Kuivanoususuunnitelma
Pihasuunnitelma
Pintatasaussuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
IFC-malli
Rasitesopimus & liitteet
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallinnan tarkastuslista
Rakennuttajan kosteudenhallinta-asiakirja
Selvitys naapurien kuulemisesta, 5kpl
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Jakautumissuunnitelma
Kiinteistörekisteriote
Lainhuutotodistus
Geotekninen suunnitteluraportti
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Hallituksen kokospöytäkirja
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Ulkoväriyssuunnitelma, 2kpl
Vesijohto- ja viemäri lausunto
Väestönsuojapiirustukset
Muu selvitys
Väestönsuojapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys yhteistiloista

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan esittelyaineisto

Haetaan lupaa 16-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Kortteli 51095 on asemakaavassa AK asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonne on osoitettu rakennusalat kuudelle asuinkerrostalolle sekä niitä yhdistävälle kaksikerroksiselle maanalaiselle tilalle, jolla maanpinnan tai pihakannen likimääräiseksi korkeusasema on osoitettu +28.0. Lupatontti sijoittuu korttelin länsireunaan ja rajautuu luoteisrajalla Puustellinpuistoon ja puroalueeseen.

Asuinrakennuksen kerrosluku jakautuu rakennusalalla viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Asuinrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 7550 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, kiinteistönhoidon ja talotekniikan tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat sekä polkupyörien säilytystilat.

Rakennusten julkisivujen tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja ne tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja ja mm. elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa ja kattoterassit toteuttaa asemakaavassa tarkemmin määritettyjen melutasoarvojen mukaisesti ja leikkialueet sijoittaa melukatveeseen. Rakennuksen massoittelussa tulee pyrkiä huomioimaan aurinkoenergian tuotantomahdollisuudet. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun ja hulevesien viivytämiseen liittyen.

Alueelle on laadittu Puustellinkallion lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaisesta asumista koskevasta autopaikkanormista on myönnetty erillinen poikkeamispäätös 2021-409.

RAKENNUSHANKE

Kortteli 51095 on jaettu seitsemään tonttiin (no. 4 -10). Nyt haettava lupa käsittää tontille 7 sijoittuvan korttelin viimeisen asuinkerrostalon rakentamisen. Korttelin pysäköintilaitokselle ja pihakannelle sekä korttelin muille asuinkerrostaloille on myönnetty erilliset rakennusluvut.

Asuinrakennus on kolmas korttelin kolmesta asuintornista ja noudattaa samoja periaatteita kuin jo rakennusluvan saanut idänpuoleinen asuintorni.

Rakennuksessa on 16 kerrosta ja kellari. Rakennus porrastuu ylimmän kerroksen osalta viidestätoista kuuteentoista kerrokseen. Sisäänkäyntiä ja maantasokerrosta on korostettu tiilimuurauksen vaihtelulla, ja parveke- ja arkadivyöhykkeellä. Rakennuksen julkisivut ovat tiililaattapintaisia ja tiililaatoissa on käytetty kahta eri vaaleaa sävyä. Elementtisaumat häivytetään ikkunoiden ympärillä olevan tehostemuurauksen avulla. Rakennuksessa on tasakatto, mutta kattohahmosta muodostuu pulpettikatto tiililaattapintaisten seinäkkeiden avulla. Kaikilla asunnoilla on

parveke tai ranskalainen parveke ja ylimmässä kerroksessa lisäksi kahdella asunnolla osittain lasitetut kattoterassit. Parvekkeet lasitetaan.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu rakennuksen keskelle avautuva kaksi kerrosta korkea sisäänkäyntiaula sekä yhteistilat (talosaunat, kerhotilat, pesula, irtaimisto- ja ulkovälinevarastot). Ensimmäisestä kerroksesta on käynti korttelin kansipihalle. Kellarissa puolestaan ovat tekniset tilat ja irtaimistovarastot sekä reitti autohalliin.

Kulkuyhteys ja pelastustie pihakannelle on Kiannonkadulta tonttien 4 ja 6 kautta. Oleskelu- ja leikkipaikat sekä jätteiden syväkeräys sijaitsevat pihakannella.

Uusia asuntoja on 128 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 51,2 m².

Hanke on pääosin pienasuntovaltainen. Yhteistilamitoitus poikkeaa vähäisesti pks-ohjeistuksesta. Yhteistiloina toteutetaan irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälinevarastojen lisäksi kolme kerhotilaa, kolme talosaunaa sekä pesula ja kaksi kuvaushuonetta.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 9381 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 7550 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1414 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 417 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalueen rajoja sijoittuen osittain myös asemakaavassa puilla ja pensailla istutettavalle alueelle seuraavasti

-Rakennuksen pohjoisemman massan ulkoseinälinja ylittää rakennusalueen rajan länsipuolelta n. 1,2 m. Tämän lisäksi rakennusalueen ulkopuolelle yltää länsipuolen ulokeparvekelinja, joka alkaa 2. kerroksesta.

Itäpuolelta rakennuksen ulkoseinälinja jää rakennusalueen sisäpuolelle n. 0,8 m, mutta parvekelinja ylittää sen n. 1,3 m.

-Rakennuksen eteläisempi massa ylittää rakennusalueen rajan länsipuolelta pieneltä osin (poistumistieportaan kohdalta) n. 4,7 m ja muuten 0,8 m. Itäpuolelta ulkoseinälinja ylittää rakennusalueen rajan n. 1,3 m.

Poikkeamia on perusteltu rakennuksen sijoittumisella kiinni korttelipihan keskellä olevaan pysäköintihalliin.

Lisäksi 16. kerroksen sisäänveto ylittää kaavassa merkityn rajan n. 1,6 m. Sisäänvedon aiheeseen on liitetty parvekevyöhyke n. 2,1 m, jolloin kaavan sisäänvedon aiheen tavoitemitta täyttyy.

Rakennuksen sijoittumiseen alle 4 metrin etäisyydelle Espoon kaupungin puiston puoleisesta rajasta ja puilla ja pensailla istutettavalle alueelle on naapurin suostumus. Suostumuksen ehtona on, että kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi on oltava tontin omalla puolella. Mikäli rakentamisen yhteydessä joudutaan työskentelemään/ kaivamaan kaupungin puolelta, täytyy luvansaajan hakea kaivulupa sekä tarvittaessa myös vuokrata tarvittavat työalueet.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava 1 ap/95 k-m²,

kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Kaavan vaateen mukainen autopaikkamäärä on yhteensä 80 autopaikkaa. Poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä autopaikkoja voidaan toteuttaa 10 % kaavan edellyttämää vähemmän eli 72 kpl.

Autopaikat toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti nimeämättöminä yhteisessä pysäköintilaitoksessa. Autopaikoista 50 autopaikkaa sijoittuu kortteliin 51095 keskellä olevaan pysäköintihalliin ja 22 autopaikkaa jo aiemmin valmistuneeseen Patruunakadun/LPA-kortteli 51093 pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1 pp/ 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto eli yhteensä 256 pp-paikkaa. Pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Hankkeen kaikki 256 pyöräpaikkaa sijaitsevat sisätiloissa. Pihalta osoitetaan lisäksi muutamia pyöräpaikkoja lyhytaikaiselle pysäköinnille.

Hankkeessa on kaksi S-1 luokan väestönsuojaa, joissa on suojapaikkoja yhteensä 202 henkilölle. Suojat sijaitsevat kellarissa ja toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Asunnot ja yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi ja parvekkeille on esteetön pääsy asunnoista. Rakennuksessa on kaksi hissiä. Tontin pihalueet järjestetään esteettömiksi ja porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille on varattu pihakannen alaisesta autohallista kolme autopaikkaa.

MELU JA MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi toimitetun liikennemeluselvityksen mukaan julkisivuihin ei kohdistu normaalia tasoa suurempaa äänieristävyysvaatimusta ja vaadittu taso saavutetaan tavanomaisin julkisivurakentein. Myös ulko-oleskelualueet ovat melulta suojaisia eikä tarvetta erilliseen meluntorjuntaan ole.

Tontin rajalle, autohallin suuntaan ei toteuteta palomuuria. Palomuri pysäköintirakennusta vasten korvataan EI-120 palo-osastoinnilla

Rakennuksessa on huoneistokohtainen ilmanvaihto, jonka ulkoilmanotto ja poistoilmapuhallus tapahtuvat julkisivusta. Luvan liitteeksi on toimitettu iv-simulointi.

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

Kortteliin 51095 on laadittu yhteinen hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan nyt rakennettavan tontin 7 eteläpuolen maanvaraisella osalla hulevesiä viivytetään putkistossa ja ohjataan Kiannonkadun hulevesijärjestelmään, rakennuksen kattovedet ja pihakannen vedet ohjataan kortteliin pohjoispuolen viivytysaltaaseen, josta ylivuotoputki Puustellinpuiston puroon ja tontin länsi- ja pohjoispuolella hulevesiä viivytetään tontin viheralueilla.

Kortteliin on tehty erillinen tuulisuusselvitys. Selvityksen mukaan korttelin eteläosan lamellitalot ja pihasuunnitelman mukaiset vaihtelevan korkuiset istutukset suojaavat piha-alueen toimintoja kovilta tuuilta ja tornitalojen arkadit suojaavat sisäänkäyntejä mahdollisilta alavirtauksilta. Tornitalon osittain avointen kattoterassien kalustukseen on suositeltu kiinnittämään huomioita, etteivät kalusteet liiku vaarallisen voimakkaissa tuulitilanteissa.

Hankkeeseen on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta sekä nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tornitalo noudattaa jo aiempien tornien yhteydessä hyväksytyjä periaatteita. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ja suositellut kerhohuoneiden avaamista sisäänkäyntiaulaan sekä kiinnittämään huomiota huoneistokohtaisen ilmanvaihdon pääte-elimien sijoitukseen. Suunnitelmia on kehitetty em. lausunto huomioiden.

Erillistä teknistä ennakkoesittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Hankkeesta on pyydetty Espoon kaupunginmuseon lausunto tontin luoteisrajan läheisyydessä sijaitsevan muinaisjäännöksen (Tukikohta XXVIII:25-26:n betoninen suojahuone) johdosta.

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan kohteen sijaitsevan niukasti tontin rajan ulkopuolella puiston puolella ja mikäli kaikki rakentamiseen liittyvät toimenpiteet pysyvät tontin sisällä, ei niiden pitäisi vaikuttaa muinaisjäännökseen. Tontti olisi hyvä aidata tältä kohdista, mikäli sitä ei muuten rakennustyömaan takia tehdä. On myös huomioitava, että alueella on ollut syvällekin ulottuvia linnoitteisiin liittyviä betonirakenteita, vaikka ne ovatkin aiemman rakentamisen vuoksi tällä tontilla epätodennäköisiä. Jos tällaisia rakenteita rakennustöissä paljastuu, tulee työt keskeyttää näillä kohdilla ja ilmoittaa asiasta Espoon kaupunginmuseolle.

Espoon ympäristökeskus on myöntänyt erillisen vapautuksen korttelin hulevesiverkkoon liittymisestä.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut ehdollisen suostumuksen hulevesien johtamiseen MRL 103g § mukaisesti Espoon kaupungin asemakaavan mukaiselle Puustellinpuistossa sijaitsevaan Kirkkalanojaan. Suostumuksen mukaan hulevedet on imeytettävä ja hidastettava omalla tontilla, hulevesijärjestelmän ylivuodon osalta vedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa kadulle, naapureille tai puistolle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 51095 alueelle on laadittu yhteisjärjestelysopimus kulku-, huolto-, pelastustie-, nostopaikka-, leikki-, oleskelu-, johto- ja putkijärjestelyistä sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. 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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä

käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää alueiden vuokraamista.

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.

Työmaa tulee aidata kiinteällä suoja-aidalla muinaismuistoon rajautuvalla alueella.

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

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäänöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja 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 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.

Kortteliin tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu tai olemassa oleva opastetaulu tulee päivittää uusien porrastunnusten osalta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 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.