

§ 57

Uudisrakennuslupa 2023-1073, Kotitontuntie 5

Päätöspäivämäärä	11.4.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	17.4.2024

Rakennuspaikka	49-15-22-1 NIITTYKUMPU Pinta-ala 3239.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kotitontuntie 5 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 2400.0 k-m ² 1013.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Kotitontuntie 1 c/o Lumo Kodit Oy PL 40 00301 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), polkupyöräkatos, syväsäiliöryhmä Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti , Fise AA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104108000K	3260.0	3136.0	11335.0	4
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	20.09.2023				Puoltava
	Metron rataisännöinti					Puoltava
	Naapurien kuuleminen 11 kpl	19.10.2023				.
	Kaupunkikuvatoimikunta	15.08.2022				Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	06.10.2023				Puoltava
	Länsimetro Espoo	25.10.2023				Puoltava
	Kaupunkitekniikan keskus	17.11.2023				Tarkastettu
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 9 kpl Kaupparekisteriote					

Valtakirja
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtokartta
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
PIMA-tutkimusraportti
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (82)
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa nelikerroksisen asuinkerrostalon sekä polkupyöräkatoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa syvässäilyryhmälle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK). Asemakaavassa korttelialueelle on osoitettu yksi rakennusala enintään nelikerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka idän puoleinen osa saa olla enintään kolmikerroksinen. Kotitonttien puoleiselle korttelialueen sivulle on määrätty ajoliittymäkielto. Pysäköinti on osoitettu korttelialueen pohjoiseen osaan auton säilytyspaikan rakennusalle. Idässä korttelialueen erottaa Tontunmäen pientaloalueesta Tonttupolku-niminen kevyenliikenteenväylä. Enimmäiskerrosala on 2400 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat.

Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee harmonisella tavalla sopeutua ympäristöönsä. Kotitonttien puoleisella läntisellä julkisivulla julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappausta tai paikallamuurattua tiiltä. Tonttupolun puoleisella itäisellä julkisivulla julkisivumateriaalina tulee käyttää lämpimänsävyistä rappausta, paikallamuurattua tiiltä tai puuta. Mainittujen julkisivujen tulee kuitenkin olla toisistaan poikkeavia.

Lisäksi katutaso julkisivuista ei saa aiheutua umpinaista vaikutelmaa, asuntojen parvekkeita ei saa sijoittaa rakennuksen itä- ja pohjoispuolelle ja maantasoon sijoitettuihin asuntoihin tulee rakentaa asuntokohtaiset

pihat.

Korttelialueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 49-2023-599-S, jonka mukaan hankkeen kerrosala saa olla enintään 2480 kem². Kerrosalan ylitys edellyttää porrashuoneilta viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi julkisivuväriytyksen osalta voidaan poiketa siten, että asemakaavassa rakennuksen itäjulkisivulle määrätty lämpimänsävyinen julkisivumateriaali voidaan sijoittaa länsijulkisivulle parvekkeiden taustalle.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltu teräsbetonirakenteinen, osittain tasakattoinen ja osittain lapekattoinen asuinrakennus on asemakaavaa noudattaen Kotitontuntien puolella nelikerroksinen ja Tonttupolun puolella kolmikerroksinen. Sisäänkäynti rakennukseen on järjestetty Kotitontuntien puolelta, laajan parvekejulkisivun alle muodostuvan suojaisan kulkukäytävän kautta.

Tontin pohjoiseen osaan sijoittuvalle pysäköintialueelle ajetaan pohjoisen suunnasta Haltijatontuntien kautta. Pysäköintialueen laidalle sijoitetaan polkupyöräkatos.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen Kotitontuntien puoleiselle osalle on suunniteltu yhteis- ja aputiloja, joihin lukeutuu myös terassein varustettu kerhotila-talosauna. Ensimmäisen kerroksen pihan puoleiselle osalle on suunniteltu asuntoja, joilla on aidoin rajatut asuntopihat. Ylemmät kerrokset koostuvat yksinomaan asunnoista. Ilmanvaihtokonehuone on sijoitettu korotetun kattorakenteen sisään.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 45 kpl, keskipinta-alaltaan noin 47 m². Kaikissa asunnoissa on vähintään osittain lasitettu parveke tai ranskalainen parveke. Jätteet kerätään ajoliittymän yhteyteen sijoitettaviin syväsäiliöihin.

Varatiejärjestelynä rakennuksen Kotitontuntien puoleisella sivulla on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle. Rakennuksen päädyissä olevilta parvekkeilta sekä itäsivun ranskalaisilta parvekkeilta pelastaudutaan palokunnan tikkaiden avulla maanpinnalle.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea rappaus. Kadun puoleisen laajan parvekejulkisivun taustalla käytetään vaalean puun väristä, lasuurimaalattua sormikuvioitua betonia. Maantasokerroksen julkisivu on koko rakennuksessa tummanharmaata sormikuvioitua betonia. Ratkaisu noudattaa poikkeamispäätöstä.

Rakennusoikeus

Rakennuksen kokonaisala on 3260 m². Rakennuksen kerrosala on 3136 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2480 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 409 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 247 kem². Asemakaavassa sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala ylitetään 80 kem²:n verran.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei vähäisiä poikkeamisia.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 23 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 23 ap piha-alueelle. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 90 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 90 pp ulkoiluvälinevarastoihin sekä erilliseen lukittavaan polkupyöräkatokseen. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu piha-alueelle.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 61 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus ja piha-alue ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu kaksi LE-autopaikkaa. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo lastenvaunuvarasto-, pesula-, kuivaushuone- ja kerhohuoneen pinta-alan suhteen. Lisäksi vaaditun kahden talosaunan sijasta on suunniteltu vain yksi talosauna. Hakijan mukaan ulkoiluvälinevarastoon suunnitellut kolme lastenvaunupaikkaa on riittävä määrä, koska nykyisin asukkaat vievät vaununsa asuntoon sisälle. Hakija perustelee pesula- ja kuivaushuonetilojen alitusta pesukone-kuivausrumpuvarauksella kaikkien asuntojen väljissä kylpyhuonetiloissa. Kerhotilan pinta-alan katsotaan riittävän hankkeen asukkaiden kerhotilatarpeeseen. Lisäksi hakija toteaa sähköisellä ajanvarausjärjestelmällä varustetun talosaunan tarjoavan riittävän määrän oikea-aikaisia ja energiataloudellisia saunavuoroja kaikille asukkaille.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 15.8.2022 puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on otettu suunnittelussa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien 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 aloituskokous.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on selvitettävä maanalaisten johtojen sijainti. Mahdollisesta johtojen siirtämisestä on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Paalutustyö edellyttää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä yhteydenottoa Kaupunkiliikenne Oy:n metron rataisännöintiin.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Kohteen akustinen suunnittelija huolehtii mittausten kelpoisuudesta ja riittävydestä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranan
p. 0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.