

§ 240

Uudisrakennuslupa 2020 891 Itätuulenkujat 4

Päätöspäivämäärä	10.12.2020
Päätös annetaan julkisanon jälkeen	16.12.2020

Rakennuspaikka	49-12-205-4 TAPIOLA Pinta-ala 1345.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkujat 4 02100 ESPOO Asemakaava AL-1, Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue 5800.0 k-m ² 1049.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1038532616	7479.0	6614.0	26088.0	12
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 11 kpl	11.06.2020				Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö	27.05.2020				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen pidennys	01.07.2020				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	16.03.2020				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.04.2020				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 21 kpl Valtakirja Hankeselostus Rasitesopimus					

Naapurin suostumus
Rakennuslupakartta ja kiinteistörekisteriote
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Savunpoistosuunnitelma
Tapiolan palokoordinaattorin lausunto
Perustamistapalausunto
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitykset rakenteiden ääneneristäväydestä
Meluselvitys, 2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Erillinen selvitys hulevesistä ja niiden viivytyksestä
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Virtausmallinnus
Pihasuunnitelma ja pinnantasaus
Keskuspysäköinnin velvoitepaikat
Värilliset julkisivut
Osajulkisivu
Havainnekuva
Ympäristöselvitys
Ilmanvaihto 3 kpl
Lämmitys ja jäähdytys
Vesijohdot ja viemärit
TEK-asiakirjat 10 kpl
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys suunnittelijoista
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa 12-kerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiselle. Rakennukseen sijoittuu 77 asuntoa 11 asuinkerroksessa.

Rakennus sijoittuu vähäisesti myös katualueelle 12-9901-0, missä rakennuksen autokellarin sisäänajo ja pieni osa autopaikoista sijaitsee Sammonsillan alla. Em. tilalle on haettu oma rakennuslupansa. Suunnitelma on esitetty tässä luvassa kokonaisuudessaan.

Tontilta on purettu vanha toimistorakennus purkuluvulla 2016-1410. Sen jälkeen tontin pohjoisreunaan on rakennettu rakennusluvilla 2017-247 ja 2017-879 liikekeskus Ainoalle ja bussiterminaalille asemakaavan mukaista kerrosalaa yhteensä 350 kem².

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AL-1). Sallittu kerrosluku on Sammonsillan tasolta (n. + 8,0) ylöspäin 12 kerrosta, minkä lisäksi sallitaan rakennuksen alle yhteen

kellariin rakennettavaksi pysäköinti- ym. aputiloja.

Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

12-kerroksisten rakennusten massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin, esimerkiksi viistetyin päädyin. Kaavassa esitetyistä rakennusalan rajoista riippumatta massoittelu voi olla myös erilainen, jos sillä saavutetaan arkkitehtonisesti laadukas ilme.

Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Aurinkopaneelieja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaaleasta väriytyksestä poiketen. Parvekkeet tulee lasittaa.

Kansipihat tulee rakentaa viihtyisiksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensaille ja maanpeitekasveilla. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Sujuvat kävely-yhteydet eri pihatasojen ja vierekkäisten asuinpihojen välillä tulee varmistaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5800 kem², josta 100 kem² likimääräisen korkeusaseman + 8,0 alapuolella. Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 5350 kem² + 100 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot kerroksissa, porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä likimääräisen tason +8.00 alle teknisiä, pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestönsuoja-, kiinteistönhuolto- ja bussipysäkkituloja.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 5350 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1267 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 300 kem², ja taloteknisiä kuluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 101 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem² korkeusaseman + 8.0 alapuolella.

Rakennukseen liittyy 591 kem² Sammonsillan alaista liikennealuetta kellaritasolla K2.

RAKENNUSHANKE

Sammonsillan tasossa + 8,0 1. kerroksessa sijaitsee liiketiloja sekä asuntojen yhteis- ja aputiloja, kuten talopesula ja kuivaushuone, kerhohuone ja talosaunat, sekä teknisiä tiloja. Kellarissa on autohalli sekä teknisiä ja varastotiloja. Ajoyhteys kellarin autohalliin on Itätuulenkujan kannen alta.

Rakennuksen julkisivut ovat valkoista uritettua betonia, samoin

parvekejulkisivujen pysty- ja vaakaosat. Parvekkeiden taustaseinät ovat uritettua, vaaleaa betonia. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, ja lisäksi 12. kerroksen asunnoilla lasitetun terassin lisäksi tilavat avoterassit.

Tontin ulko-oleskelu ja leikkipaikka on yhteisjärjestelysopimuksella sijoitettu naapuritontille 12-5-1. Väliaikainen ulko-oleskelu- ja leikkipaikka sijoittuu rakennuksen itäpuolelle omalle tontille siihen saakka, että naapurikiinteistö 12-5-1 valmistuu.

Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto. Lämmitysmuoto on kaukolämpö lattiaviilennyksellä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen muoto ei noudattele rakennusalueen rajoja, mutta kaava sallii tästä poikkeamisen.

Parvekelinjan pohjoiskulma ulottuu naapuritontin puolelle. Poikkeamiselle on naapurin suostumus.

Länteen suuntautuvat parvekkeet ulottuvat katualueelle 2.2 m, mikä on enemmän kuin rakennusjärjestys sallii. Poikkeamalle on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa.

Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka asuntokerrosalan 130 k-m² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden, sekä yksi autopaikka julkisten lähipalvelutilojen ja liikekerrosalan 150 kem² kohti. Asemakaava edellyttää 41 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu rakennuksen, pihakannen ja Sammonsillan alaiseen autosuojaan 21 kpl. Loput 20 autopaikkaa tulevat sijoittumaan yhteisjärjestelysopimuksella Itätuulenkuja 2 pysäköintihalliin, sekä väliaikaisesti Tapiolan keskuspysäköintiin, kunnes naapurikiinteistö 12-5-1 valmistuu.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten on rakennettava 1 pp / 70 kem². Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 178 kpl. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu UV-varastoon Sammonsillan tasolle ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 178 kpl, sekä pihalle lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin yhteensä 6 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestönsuojapaikat yhteensä 140 henkilölle sijoittuvat Tapiolan yhteisväestönsuojaan.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 20.4.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien

hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvytys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Hankkeesta on laadittu tuulisuusselvitys.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 18.6.2020 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 16.3.2020 ja 27.4.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi, eikä näin ollen ole voinut antaa lausuntoa. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA MUUT SOPIMUKSET

Alueen tonttien omistajien, Länsimetron ja Espoon kaupungin välinen allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan rakenteiden, autopaikkojen sekä ulko-oleskelu- ja leikkialueitten sijoittumisesta oman tontin ulkopuolelle.

Hakija on hakenut kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa Sammonsillalle ja Itätuulenkujaalle sijoittuville parvekkeille ja muille rakenteille.

ERITYISMENETTELY

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaisesti hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettely tarkoittaa tässä yhteydessä rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta rakennuksen rungon ja pohjarakenteiden osalta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin
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 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.
Sijoituslupa koskien Sammonsillan ja Itätuulenkujan
puolelle ulottuvia rakenteita tulee esittää
rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.
Allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta on
esitettävä rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen
mennessä.
Ennen rakentamisen aloittamista on
rakennusvalvonnalle toimitettava
rakennusjärjestyksestä poikkeamista koskevat
sijoitusluvat.
Rakennushankkeelle on nimettävä
kosteudenhallintakoordinaattori ennen
aloituskokouksen järjestämistä.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Ennen julkisivujen toteutusta on julkisivumateriaaleista esitettävä riittävän suuruiset väri- ja materiaalmallit työmaalla rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyttäväksi. Mallien tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä edellä mainitun alustavan yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä lupaehtolisäys julkisivumateriaalien värimaleista on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.