

§ 57

Uudisrakennuslupa 2020-1860 Itätuulenkujä 8

Päätöspäivämäärä 8.4.2021
 Päätös annetaan julkipanön jälkeen 14.4.2021

Rakennuspaikka	49-12-205-6 TAPIOLA Pinta-ala 1758.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkujä 8 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 5500.0 k-m ² 1053.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Itätuulentie 8 c/o Realia Management Oy PL 48 00381 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1		7214.0	6323.0	23936.0	11
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaatavuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 4kpl	17.11.2020				
	Kaupunkimittausyksikkö	02.11.2020			Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	23.03.2020			Ehdollinen	
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.04.2020			Ehdollinen	
	rataisännöinti Metron	09.11.2020			Ei arvoa	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 20kpl Valtakirja Hankekuvaus TEK-asiakirjat 10 kpl Energiaselvitys ja -todistus					

Katukorkeusilmoitus - Katusuunnitelma, kansitaso
Katukorkeusilmoitus - Katusuunnitelma, katutaso
Kerrosalalaskelma - Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Meluselvitys
Tapiolan alueen LVIA- ja TATE yleissuunnitelmalausunto
KOy Tapiolan keskusraitti ja KOy Itätuulentie 8_Ys sprinkleri, yleis
Tapiolan paloteknisen koordinaattorin lausunto
Tapiolan alueen SÄH yleissuunnitelmalausunto
Väestönsuojan käyttösopimus
Väestönsuojelukaavio
Sopimus VSS ja AP -paikkojen sijoittamisesta
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfyysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Havainnekuvat ja Värityt julkisivut
AINOA 4, PINTA-ALAKAAVIO
Palotekniset erityissuunnitelmat 3 kpl
Pihasuunnitelma
Sitoumus yhteisjärjestelyyn
Hulevesiselviys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kiinteistörekisteriote
Kaupparekisteriote
Perustamistapalausunto ja pohjavesisuunnitelma
HSY:n liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys
Lausunto Metron rataisännöinti 09.11.2020
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan rakennuslupaa 11 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 93 asuntoa 11 asuinkerroksessa.

Tontille on rakennettu rakennusluvilla 49-2017-249-A ja 49-2017-880-B Kauppakeskus Ainoan tiloja yhteensä 1053 kem², josta asemakaavan mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa on 247 kem².

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AK-1). Sallittu kerrosluku on tasolta noin + 8.0 ylöspäin 12 kerrosta, minkä lisäksi sallitaan rakennuksen tai tason noin + 8.0 alle kahteen tasoon 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. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaaleasta värityksestä poiketen. Parvekkeet tulee lasittaa.

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

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5400 kem² tason noin + 8.0 yläpuolella, ja 100kem² sen alapuolella, yhteensä 5500 kem². Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 5253 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 yhteensä 5153 kem². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 6323 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1170 kem², josta autohallin osuus on 272 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 297 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa ja autohallissa yhteensä 48 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem² tason noin + 8.0 alapuolella.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan tasolta noin + 8.0 lukien 11-kerroksinen asuintorni, alemman pihakannen noin + 8.0 alainen autohalli, sekä pihakannet tasoilla noin + 8.0 ja noin + 14.30 viherrakenteineen. Alemmalle pihakannelle avautuu kolme maantasoasuntoa omine sisäänkäynteineen ja asuntopihoineen, ja Helmakujalle neljä liikehuoneistoa. Asuntojen yhteistilat on osoitettu 1. kerrokseen ja kellarin, sekä yhteisjärjestelysopimuksella osin tontin 12-205-5 puolelle.

Asuinrakennuksen kaksi alinta kerrosta on julkisivuiltaan mustaa uritettua betonia, joka liittyy rakennusmassan Ainoan arkkitehtuuriin. Ylempien kerrosten julkisivut ovat valkobetonia silein ja uritetuin osin. Rakennuksessa on tasakatto, joka kääntyy kaakkoon nousevaksi vinoksi lappeeksi.

Asuinrakennuksen muoto ei ole tontin rakennusalan muotoinen ja rakennusalueen rajoja ylitetään, mutta kaavassa sallitaan poikkeaminen muodosta ja rakennusalan rajoista. Esitetty rakennuksen muoto aiheuttaa hakijan mukaan vähemmän varjostusta naapuritaloihin ja myös näkymät asunnoista paranevat.

Asuinrakennuksen runko on teräsbetonia, missä pysty- ja vaakarakenteet toteutetaan pääosin elementtirakenteisina. Asuinrakennus perustetaan

pystyrakenteiden välityksellä paaluille.

Suunnitelmien korot ovat N60 järjestelmässä. Asemakaavan absoluuttiset korot ovat N2000 järjestelmää.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan mm. pesulan ja kuivaushuoneiden osalta sillä perusteella, että kaikkiin kylpyhuoneisiin on varattu tilat pesukoneelle ja kuivausrummulle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen ylempi pihakansi sijoittuu kaavassa esitettyä likimääräistä tasoa +12 korkeammalle, tasolle + 14.33, johtuen Itätuulentie 6 asuinrakennuksen alla olevan jo rakennetun siirtolaatan yläpinnan korkeudesta. Siirtolaatalla on voimassa oleva rakennuslupa. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kem² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 150 kem² liikeykerrosalaa, ja 1ap / 75 kem² toimistokerrosalaa. Asemakaava edellyttää yhteensä 50 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu tontin pihakannen alaiseen autosuojaan omalle tontille 8 kpl. Loput 42 autopaikkaa kiinteistölle osoitetaan Tapiolan keskuspysäköinnistä asemakaavan mukaisesti.

Itätuulenkujat 6 ja Itätuulenkujat 8 yhteisessä autohallissa on yhteensä 3 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa (3 LE-paikkaa / yhteensä 101 velvoiteautopaikkaa).

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 kem² kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 70 kem² kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 186 kpl ja liiketiloille vähintään 7 kpl. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 180 kpl, asuntopihoille 6 kpl, sekä yhteispihalle liikeyhteisöjen polkupyöräpaikat 7 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestösuoja- ja -paikat 122 kpl osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettuun yhteisväestösuojaan.

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 25.2.2020, 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 23.3.2020 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 leimaama.

LAUSUNNOT

Metron rataisännöinti on lausunnossaan 9.11.2020 ohjeistanut hanketta rakennustyössä metron toiminnan suhteen tarvittavista varotoimista, sekä velvoittanut hakijan kutsumaan HKL:n edustajan hankkeen työmaakokouksiin.

Länsimetro on lausunnossaan 31.3.2021 edellyttänyt, että perustusten paalutustyöhön liittyen metron tiloissa järjestetään asianmukaiset katselmukset sekä tärinä- ym. mittaukset, sekä toimitetaan vielä puuttuvat selvitykset.

ERITYISMENETTELY

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

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA MUUT SOPIMUKSET

Alueen tonttien omistajien, Länsimetron ja Espoon kaupungin välinen allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. rakenteiden, autopaikkojen sekä ulko-oleskelutilojen sijoittumisesta toisten tonttien alueelle.

Hakija on hakenut kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa katualueelle Itätuulenkujan ja Helmakujan vastaisilla tontin rajoilla: routaeristeet, salaojat, vinopaalut, paaluanturat, sade- ja jätevesien tarkastuskaivoja, hiekanerotuskaivot, sade- ja jätevesiviemäreitä ja väliaikainen seinä sijoittuvat katualueelle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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 tontin rajan ylittäviä rakenteita

Itätuulenkuujalle on esitettävä rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta on esitettävä rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

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.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus 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.

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.