

## § 56

**Uudisrakennuslupa 2020-1859 Itätuulenkuja 6**

Päätöspäivämäärä 8.4.2021  
 Päätös annetaan julkisanon jälkeen 14.4.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-12-205-5 TAPIOLA Pinta-ala 2547.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkuja 6 02100 ESPOO  Asemakaava AL-1, Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue 5700.0 k-m <sup>2</sup> 814.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Tapiolan Keskusraitti c/o Realia Management Oy PL 14142 00063 LASKUNET					
<b>Toimenpide</b>	Rakennetaan asuinkerrostalo (1)  Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103888374V	8061.0	7545.0	22477.0	13
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Paloluokka P1  Naapurien kuuleminen, 17.11.2020 5kpl Kaupunkimittausyksikkö 02.11.2020 Kaupunkikuvatoimikunta 23.03.2020 Kaupunkikuvatoimikunta 27.04.2020					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 10kpl Valtakirja Hankeselostus TEK-asiakirjat 10 kpl  Sopimus VSS ja AP -paikkojen sijoittamisesta					
						Mahdollistava Ehdollinen Ehdollinen

Katusuunnitelma, kansitaso  
Tapiolan alueen SÄH yleissuunnitelmalausunto  
Palotekniset erityissuunnitelmat 3 kpl  
Tapiolan paloteknisen koordinaattorin lausunto  
Sitoumus yhteisjärjestelyyn  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Meluselvitys ja ääneneristävyys  
Pihasuunnitelma  
Hulevesiselviys  
Kaupparekisteriote  
Energiaselvitys ja -todistus  
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kiinteistorekisteriote

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan rakennuslupaa 13 -kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 99 asuntoa 13 asuinkerroksessa.

Tontille on aikaisemmin rakennettu rakennusluvalla 49-2017-248 kauppakeskus Ainoan ja bussiterminaalin tiloja yhteensä 814 kem2, josta asemakaavan mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa on 413 kem2.

### **ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AK-1). Sallittu kerrosalaluokka on tasolta noin + 12.0 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 5600 kem<sup>2</sup> tason noin + 8.0 yläpuolella, ja 100kem<sup>2</sup> sen alapuolella, yhteensä 5700 kem<sup>2</sup>. Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta tason noin + 8.0 yläpuolella 5187 kem<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot kerroksissa, porrashuoneiden 30 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä likimääräisen tason +8.00 alle teknisiä, pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestönsuoja-, kiinteistöhuolto- ja bussipysäkkituloja.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 5187 kem<sup>2</sup>. mistä liiketiloja on 112 m<sup>2</sup>. Rakennuksen kokonaiskerrosala on 7545 kem<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on käytetty 2358 kem<sup>2</sup>, josta autohallin osuus 1320 kem<sup>2</sup>. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 303 kem<sup>2</sup>, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 54 kem<sup>2</sup>. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem<sup>2</sup> tason noin + 8.0 alapuolella.

#### RAKENNUSHANKE

Hankkeessa aikaisemmin kauppakeskus Ainoalle rakennettujen liiketilojen jalustalle tasolta +14.33 lukien 11-kerroksinen asuintorni ja asuntopihat, sekä jalustan viereen tasolle 7.95 rivitalomaiset, omilla sisäänkäynneillä varustetut 2-kerroksiset huoneistot, kellarit aputiloineen, sekä alemman pihakannen noin + 8.0 alainen autohalli ja pihakansi viherrakenteineen. Asuntojen yhteistilat on osoitettu 1.-3. kerroksiin, maantasokerrokseen ja kellariin. Osa yhteistiloista on yhteisjärjestelysopimuksella yhteisiä tontin 12-205-5 kanssa. Kaksi maantasokerroksen liiketilaa avautuu suoraan Ainoan liikekeskukseen.

Asuinrakennus on nostettu uritetusta mustasta betonista toteutettavalle jalustalle, joka liittyy rakennusmassan Ainoan arkkitehtuuriin. Mustia uritettuja osia jäsentävät jalustaosan mm. asuntojen ikkunoiden ympärillä olevat mustaa betonia olevat lohkopintaiset osat. Varsinaisissa asuintorneissa julkisivut ovat valkobetonia silein ja uritetuin osin. Rakennuksessa on tasakatto, joka kääntyy kaakkoon nousevaksi vinoksi lappeeksi.

Asuinrakennuksen muoto poikkeaa asemakaavassa määritetystä 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 tontilla jo olevan liikerakennusosan yläpohjan siirtolaatan ja pystyrakenteiden välityksellä paaluille.

Suunnitelmien korot ovat N60 järjestelmässä. Asemakaavan absoluuttiset korot ovat N2000 järjestelmää. Hanketta ympäröivät rakennukset on suunniteltu N60 -järjestelmässä. Käytetty korkojärjestelmä noudattaa naapurirakennuksissa käytettyä korkojärjestelmää.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelimesta 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 pihakansi sijoittuu kaavassa esitetty likimääräistä tasoa +12 korkeammalle, tasolle + 14.33, johtuen Itätuulentie 6 asuinrakennuksen alla olevan jo rakennetun siirtolaatan yläpinnan korkeudesta. Siirtolaatalla on voimassa oleva rakennuslupa.

Kaavassa esitetty yleiselle jalankululle osoitettu pohjois-eteläsuuntainen osittain pihakannen alle sijoittuva yleinen jalankulku on jätetty toteuttamatta, koska korvaava reitti kauppakeskukseen on Itätuulenkujia 8 itäpuolella Helmakujalla. Kaavan lisätiin jalankulkuvaraus kaavaprosessin aikana Ainoan pyynnöstä, jotta eteläinen jk-yhteys Ainoaan saataisiin näkyvän eteläisen sisäänkäynnin avulla hoidettua ja turvattua. Helmakujan alue oli tuolloin osa Vesiputoustaalon tonttia. Myöhemmin todettiin, että kolmas yhteys Helmakujan ja Sammonsillan välissä niiden lisäksi on tarpeeton ja siksi sitä ei enää ole edistetty eikä huomioitu kauppakeskuksen toteutuksessa. Lisäksi piha-alue on haluttu rauhoittaa asukkaille.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kem<sup>2</sup> kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 150 kem<sup>2</sup> liikekerrosalaa, ja 1ap / 75 kem<sup>2</sup> toimistokerrosalaa.

Asemakaava edellyttää yhteensä 51 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu tontin pihakannen alaiseen autosuojaan omalle tontille 46 kpl. Loput 5 autopaikkaa kiinteistölle osoitetaan Tapiolan keskuspysäköinnistä asemakaavan mukaisesti.

Itätuulenkujia 6 ja Itätuulenkujia 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 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 70 kem<sup>2</sup> kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 204 kpl ja liiketiloille vähintään 3 kpl.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 192 kpl, asuntopihoille 12 kpl, sekä yhteispihoille liikehuoneistojen polkupyöräpaikat 3 kpl, yhteensä 207 kpl asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojaapaikat 126 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 23.2.2021, 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 liikennemeluselvitys 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.

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.

#### 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-oleskelun sijoittumisesta toisten tonttien alueelle.

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

#### 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

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.

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

Allekirjoitettu luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta on esitettävä rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Sijoituslupa koskien tontin rajan ylittäviä rakenteita Itätuulenkujaalle 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. 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 voimassaoloaikaa 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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.