

§ 120

Uudisrakennuslupa 2021-274 Vuoritontuntie 3

Päätöspäivämäärä 1.7.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 7.7.2021

Rakennuspaikka	49-15-24-8 NIITTYKUMPU Pinta-ala 5153.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vuoritontuntie 3 02200 ESPOO Asemakaava LPA Autopaikkojen korttelialue 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Riihitonttu c/o Keskinäinen työeläkevakuutus Varmalla PL 4 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuin- ja päiväkotirakennus (847W), kolme pihavarastorakennusta (837K, 848X, 849Y) Pääsuunnittelija: Raiski Pentti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103922847W	7203.0	6911.0	26100.0	5
	2	103922837K	28.0	28.0	80.0	1
	3	103922848X	28.0	28.0	80.0	1
	4	103922849Y	19.0	19.0	55.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	11.03.2021				
	Kaupunkimittausyksikkö	24.02.2021				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	25.05.2020				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	26.02.2021				Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	03.03.2021				Puoltava
	Espoo Ympäristökeskus	03.03.2021				Ehdollinen
	Ympäristöterveys	08.03.2021				Puoltava

Espoon seudun
Länsimetro Espoo 09.03.2021 Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta 26.04.2021 Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Hankeselostus
Tilojen yhteiskäyttösopimus
Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta
Naapurin suostumus 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjaveden hallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma
Kolmannen osapuolen lausunto
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja 2 kpl
Esteettömyysselvitys
Energiaselvitys ja -todistukset (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (87-97)
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimusraportti
Väritetyt julkisivupiirustukset 2 kpl
Aluejulkisivupiirustukset 2 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Havainnekuva
VSS-piirustukset ja -ilmoitus 2 kpl
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Parvekkeen periaateleikkaus
Selvitys yhteis- ja aputiloista
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon ja siihen sisältyvän päiväkodin sekä kolmen pihavaraston rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK-2, jolle saa rakentaa myös päiväkodin. Asemakaavassa on tontille määrätty yksi kaksiosainen rakennusala, jossa rakennuksen ensimmäinen, päiväkotia varten tarkoitettu kerros saa olla leveämpi sisäpihan suuntaan. Päiväkodin päälle sallitut neljä asuinkerrosta on määrätty Vuoritontuntien varten ja ne on jaettava aukotuksin vähintään kahteen osaan. Enimmäiskerrosalaksi on annettu 5700 kem², josta enintään 1700 kem² saa käyttää päiväkotia varten. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja

kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat. Edellä mainittuja tiloja saa olla enintään 15 % sallitusta kerrosalasta ja ne tulee sijoittaa maantasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja vain tontin luoteiskulmassa.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa valtaosalla kadun puoleisia julkisivuja, ja nämä parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunoiden tapaan, nauhamaisuutta ja suuria lasipintoja välttäen. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun viisikerroksisen tasakattoisen ja teräsbetonirakenteisen asuinkerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu kuudelle lapsiryhmälle suunniteltu päiväkotitila sekä yhteis- ja aputiloja. Varsinaiset asuinkerrokset 2-5 päiväkodin yläpuolella jakaantuvat kolmeen erilliseen tornimaiseen osaan. Yhteis- ja aputiloja on myös 2. kerroksessa. Päiväkotitilat sijoittuvat pääosin rakennuksen matalampaan yksikerroksiseen osaan sisäpihan puolelle. Asunto-osan ja päiväkodin välillä ei ole sisäistä kulkuyhteyttä. Päiväkodin ruokala- ja salitila avautuu kuitenkin kadun puolelle ja se on tarkoitettu myös talon asukkaiden yhteiskäyttöön sekä iltakäyttöön kuntalaisia varten. Asukkaiden piha-alue sijoittuu päiväkodin katolle 2. kerrokseen. Päiväkodille kokonaisuudessaan varattu piha-alue maantasolla on asukkaiden käytössä päiväkotitoiminnan ulkopuolella.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 89 kpl, keskipinta-alaltaan 38 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai lasitettu terassi. Varatiepoistuminen asunnoista on järjestetty kadun puoleisilta parvekkeilta nostokoriautoon ja muilta parvekkeilta luukun kautta sivu- tai pystysuunnassa naapuriparvekkeelle. Jätteet kerätään jätehuoneisiin maantasokerroksessa.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina asuinkerroksissa on valkobetoni ja maantasokerroksessa musta graafinen betoni. Sisäänkäyntejä korostetaan metallivärein. Parvekkeet on integroitu umpinaisin seinänosin osaksi julkisivua. Piharakennusten julkisivu on mustaa pystylautaa ja kattona viherkatto.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 6911 kem² on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 649 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 562 kem². Päiväkodin osuus kerrosalasta on 1374 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pihavarastorakennukset sijoittuvat rakennusalueen ulkopuolelle, ja kaksi pihavarastorakennusta sijoittuu naapurin suostumuksella alle neljän metrin etäisyydelle tontinrajasta. Hakija pitää ratkaisua perusteltuna pihan jäsentelyn kannalta ja toteaa korttelisuunnitelman sisältäneen vastaavia

piharakennuksia. Asuinkerrosten taitteiset ulkoseinät ylittävät taitteidensa kohdilta rakennusalan rajan pienin mitoin. Hakijan mukaan taitteisuus liittyy luontevasti päiväkodin muotokieleen ja on lisäksi helpottanut kerrosalan jakamista kolmeen osaan. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; yhteensä vähintään 45 ap. Autopaikkoja on rakennettava päiväkodille vähintään 1 ap/200 kem²; yhteensä vähintään 7 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu asunnoille yhteensä 45 ap ja päiväkodin henkilökunnalle yhteensä 12 ap, jotka kaikki sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksin kiinteistölle 49-15-31-1. Päiväkodin saattoliikenteelle on katualueelta varattu seitsemän liikennemerkein ohjattavaa autopaikkaa, joista yksi on LE-autopaikka.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; yhteensä vähintään 160 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu asunnoille 160 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja 22 pp pihalle. Päiväkotia varten on rakennettava runkolukittavia polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/ 100 kem²; yhteensä 14 pp. Päiväkodille on suunniteltu polkupyöräpaikkoja yhteensä 14 pp runkolukittavina piha-alueelle.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksessa on kaksi väestönsuojaa vierekkäin 1. kerroksessa. Asuntoja varten mitoitettu henkilömäärä on 105 hlö. Päiväkodin käyttöön tarkoitettu suojatila on mitoitettu henkilömäärän 136 hlö mukaan. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto ja päiväkodin henkilökunnan sosiaalitila.

MUUT SELVITYKSET

Asuin- ja päiväkotirakennus sisäänkäynteineen sekä yhteispihat ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy. Katualueella rakennuksen lähellä sijaitsee yksi LE-autopaikka. Hulevettä imeytetään tontille. Muu osa hulevedestä johdetaan viivytyksen kautta kunnalliseen hulevesiverkkoon.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Pienasuntovaltaisen hankkeen pesula- ja kuivaustilojen laajuus sekä talosaunojen lukumäärä alittavat PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitushjeen. Hankkeessa on vain yksi hyvin varusteltu pesula, jonka yhteydessä on kaksi kuivaushuonetta. Lisäksi kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle.

Saunaosastoja on kaksi kappaletta väljästi mitoitettuina ja niillä on lasitetut terassit. Osa lastenvaunujen säilytykseen vaaditusta tilasta on sijoitettu suurimpien asuntojen eteistilaan. Irtaimistovarastoista 12 kpl on sijoitettu huoneistojen sisälle muuta asunnon sisäistä varastointitilaa vähentämättä. Näille huoneistoille on lisäksi varattu 1. kerroksesta erillinen pieni

varastotila.
Hanketta on suunniteltu yhteistyössä Espoon sivistystoimen kanssa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Lähialueen kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka sisältää hankkeen autopaikkojen sijoittamisen kiinteistölle 49-15-31-1.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 26.4.2021 antanut hankkeelle lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu huomioon.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi tekninen toimikunta ei ole kokoontunut, eikä ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Rakennusvalvonnan tilapäinen tekninen tarkastusmenettely on puoltanut hanketta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Noudatettava HKL:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'. Louhinnan aloittamisesta on ilmoitettava HKL:n metrorataisännöintiin.

Ennen rakennustyön aloittamista on katualueelle suunniteltuun päiväkodin sisäänkäyntiluiskaan saatava hyväksyntä kaupunkitekniikan keskukselta.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on otettava vähintään kolme (3) maanäytettä eri puolilta rakennettavaa kiinteistöä. Mikäli näytteissä havaitaan sulfidisavea, on maa-aineksen korroosio-ominaisuudet tutkittava näytteenotolla ja laboratorioanalyysin.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee Espoon ympäristökeskukselle esittää pH-seurannan sisältävä työmaavesien hallintasuunnitelma. Työmaanaikaisia maamassoja ei saa sijoittaa lähelle ojia, vaan ne tulee sijoittaa siten, ettei sateella niistä valuva pintavesi pääse valumaan lähiojiin.

Pohjaveden hallintaselvitys on hyväksyttävä Espoon ympäristökeskuksella ennen vallitsevan pohjaveden pinnan tai painovoimaisen kuivatustason alapuolelle rakentamista.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen päiväkodin käyttöönottoa on yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa suoritettava päiväkotitilojen esteettömyyskatselmointi.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.