

§ 122

Uudisrakennuslupa 2022-861 Itätuulenkujat 8

Päätöspäivämäärä	30.6.2022
Päätös annetaan julkisanon jälkeen	6.7.2022

Rakennuspaikka	49-12-205-6 TAPIOLA Pinta-ala 1758.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkujat 8 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 5500.0 k-m ² 1053.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Tuultentietäjä c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Saanisto Mari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040152366	7367.0	6876.0	21515.0	12
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	11.04.2022				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	23.05.2022				Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 5kpl	15.06.2022				.
	Kaupunkimittausyksikkö	31.05.2022				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 21kpl Esteettömyys selvitys TEK-asiakirjat 10 kpl Hankekuvaus Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Meluselvytys ja selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Tapiolan yleissuunnittelun lausunnot 4 kpl
RH1-lomake
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Yhteistilavertailu, hanke/ARK02B PKS Rava
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Havainnekuvat
Palotekniset erillissuunnitelmat liitteineen
Pelastusreitit, Tapiola
Rasitesopimus
Selvitys kosteudenhallinnasta
Turvallisuusselvitys
Ulkoväriyysuunnitelma
Liitoskohtalausunto
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Alustava pihasuunnitelma
Väestösuojan käyttösopimus
Sopimus autopaikoista Tapiolan keskuspysäköinnissä
Haetaan rakennuslupaa 12-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 74 asuntoa 11 asuinkerroksessa.

Tontille on aikaisemmin myönnetty asuinkerrostalon rakennuslupa 2020-1860-A, joka samalla rauetetaan.

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 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 5400 kem² tason noin + 8.0 yläpuolella, ja 100kem² sen alapuolella, yhteensä 5500 kem². Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta tason noin + 8.0 yläpuolella 5153 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.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 5153 kem². Rakennuksen kerrosala on 6876 kem², ja kokonaisala 7367 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty 1723 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 386 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 74 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem² tason noin + 8.0 alapuolella.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan tasolta noin +8.0 lukien 12-kerroksinen asuintorni ja asuntopihat, sekä alemman pihakannen noin + 8.0 alainen autohalli ja pihakannet viherrakenteineen. Asuntojen yhteistilat on osoitettu 1. kerrokseen ja kellariin. Osa yhteistiloista on yhteisjärjestelysopimuksella yhteisiä tontin 12-205-5 kanssa. Talosaunat ja -pesula, kuivaushuone, samoin kuin yhteinen jätuhuone sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Tonttien 12-205-5 ja 12-205-6 yhteinen kerhuhuone sijaitsee viereisellä tontilla 12-205-5.

Julkisivut ovat 1. kerroksessa hiottua mustaa betonia, ja 2.-12 kerroksissa valkobetonia sekä valkoista graafista betonia. Ikkunat ja lasiovet ovat 1. kerroksessa tumman harmaita ja kerroksissa messingin värisiä. Vesikatto on bitumikermillä päällystetty tasakatto. Kaikkiin asuntoihin liittyy tilava lasitettu parveke.

Asuinrakennuksen muoto poikkeaa asemakaavassa määritetystä ja rakennusalueen rajoja ylitetään vähäisesti, mutta kaavassa sallitaan poikkeaminen muodosta ja rakennusalan rajoista.

Asuinrakennus perustetaan teräsraudoille. Kantavat rakenteet ovat elementtirakenteisia teräsbetonipilareita, sekä paikalla valettuja ja elementtirakenteisia teräsbetoniseiniä. Vaakarakenteet ovat pääsääntöisesti paikalla valettuja. Julkisivut ovat sandwich-elementtejä.

Rakennus liitetään kaukolämpö- ja kaukokylmäverkkoihin, ja se on varustettu automaattisella sammutusjärjestelmällä. Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihtojärjestelmällä. Yhteisten tilojen ilmanvaihto toteutetaan koneellisella, lämmöntalteenotolla varustetulla ilmanvaihdolla.

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 suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan mm. pesulan ja kerhotilan kokojen osalta sillä perusteella, että kaikkiin kylpyhuoneisiin on varattu tilat pesukoneelle ja kuivausrummulle, ja yhteinen hyvin varustettu kerhotila sijoittuu naapurirakennukseen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksestä, joka edellyttää 12-kerroksisen rakennuksen ylimmän kerroksen alaksi korkeintaan 2/3 alemman kerroksen pinta-alasta. Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen arkkitehtuurin ratkaisulla.

Rakennuksen ylempi pihakansi sijoittuu kaavassa esitetty likimääräistä tasoa +12 korkeammalle, tasolle noin + 14.00, johtuen Itätuulentie 6 asuinrakennuksen alla olevan jo rakennetun siirtolaatan yläpinnan korkeudesta. Siirtolaatalla on voimassa oleva rakennuslupa.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

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 liikekerrosalaa, ja 1ap / 75 kem2 toimistokerrosalaa kohden. Asemakaava edellyttää yhteensä 40 autopaikan rakentamista. Autopaikkoja on osoitettu 39 ap pihakannen alaiseen yhteiseen autosuojaan omalle tontille ja tontille 12-205-5. Puuttuva yksi autopaikka kiinteistölle osoitettu Tapiolan keskuspysäköinnistä asemakaavan mukaisesti.

Sähköautojen lataus mahdollistetaan kaikissa autopaikoissa.

Itätuulenkua 6 ja Itätuulenkua 8 yhteisessä autohallissa on yhteensä 3 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa (3 LE-paikkaa / yhteensä 80 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 katettuja ja lukittuja polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 169 pp, sekä

liiketilalle 1 pp, yhteensä 170 pp.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 170 pp ja lisäksi pihakannelle 14 pp asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojapaikat 138 henkilölle osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettuun 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 6.6.2022, 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.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 31.5.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 11.4.2022 ja 23.5.2022, 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

Länsimetro Oy on lausunnossaan 22.6.2022 todennut, että esitettyjen asiakirjojen mukaan suunnittelussa on otettu huomioon metron rajoitepiirustusten mukaiset asiat, sekä rakennuskuormien sijoittelussa ja perustamisessa on otettu huomioon metron tilojen läheisyys.

Tapiolan alueen yleissuunnittelun lausunnot LVIA:sta 25.5.2022, sähkösuunnittelusta 20.5.2022, paloteknisistä ratkaisuksista 2.6.2022 ja sprinkleristä 1.6.2022 on liitetty hakemukseen. Lausunnoissa suunnitelmia on puollettu todeten, että ne huomioivat yleissuunnitelman periaatteet riittävässä määrin.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. rakenteiden, autopaikkojen, asuntojen yhteistilojen sekä ulko-oleskelun sijoittumisesta toisten tonttien alueelle.

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. Naapuri 12-225-1 (Itätuulenkuja 10, As. Oy Espoon Tulilintu ja As. Oy Espoon Kultahöyhen) on huomauttanut rakennuksen räystäskorosta, joka vähäisesti ylitti asemakaavassa sallitun ylimmän räystäskoron + 46.5. Hakija on sittemmin muuttanut suunnitelmia niin, ettei ylitystä tapahdu millään rakennuksen vesikaton osalla.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

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 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.

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 elementtien tilausta on lopullinen graafisen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinnat hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehtoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

oikeusohjeet

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.