

§ 152

Uudisrakennuslupa 2023-325 Riihitontuntie 15

Päätöspäivämäärä 26.10.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.11.2023

Rakennuspaikka	49-15-30-12 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1893.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 15 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3400.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2)					
	Pääsuunnittelija: Kämäräinen Emma arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040739517	4934.0	4934.0	15500.0	8
	2	104073943Y	1107.0	1107.0	4450.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.11.2022			Ehdollinen	
	Kaupunkimittausyksikkö	22.03.2023			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	11.04.2023			.	
	Kaupunkitekniikan keskus	02.10.2023			Puoltava	
	Metron rataisännöinti	11.10.2023			Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Valtakirja 2 kpl					

Yhteisjärjestelysopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyysselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Parvekekaiteen detaljipiirustus
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
Sijoituslupa

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelille asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan

siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusalasta. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 3400 kem².

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntoja, varastotiloja sekä kaksi saunaosastoa kerhotiloineen. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ja ylimpään niistä sisältyy ilmanvaihtokonehuone. Kellaria ja ullakkoa ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Osa pysäköintilaitosta sijoittuu asuinrakennuksen alle. Pihakannelle on muualla korttelin alueella suunniteltu ulkoyhteyksiä kadulta käsin ulkoportaiden ja luiskien avulla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 62 kpl, keskipinta-alaltaan 47,6 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Jätteet kerätään jätuhuoneeseen kadun varrella. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta viereisen huoneiston parvekkeelle, maanpinnalle ja pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään lämpimänvalkoista puhtaaksimuurattua tiiltä sekä rappausta lämpimänvalkoisen ja murrettun oranssin sävyin. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa ja sisäänkäyntejä on korostettu ruosteenruskealla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan. Katolle sijoitetaan varaus aurinkopaneeleille.

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4934 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 4934 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3396 kem², viereisen kiinteistön 49-15-30-11 käyttöön tulevaa rakennusoikeudellista liiketilan kerrosalaa 8 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 979 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 551 kem². Asemakaavassa sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala ylitetään 4 kem²:n verran. Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 1107 kem².

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemukset asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille kaikilla muilla korttelin kiinteistöillä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennus ylittää itäisen rakennusalan rajan 0,25 metrillä. Hakijan mukaan ylitys johtuu rakenteellisista syistä sekä rakennusoikeuden käyttämisestä kokonaan.

Asuinrakennuksen kahdeksas kerros ulottuu iv-konehuoneen osalta noin kymmenen metrin verran asemakaavassa enintään seitsemälle kerrokselle sallitun rakennusalan puolelle. Ylityksen syynä on iv-konehuoneen sijoittaminen ylimmän asuinkerroksen tasoon katolle sijoittamisen sijasta.

Asemakaavan viereisen kiinteistön 49-15-30-11 kaksikerroksisen rakennusosan rakennusosalalle osoittama liiketila sijaitsee vähäiseltä osaltaan hakijan kiinteistön kahdeksankerroksisen rakennusosan rakennusosalalla. Osittain tämän seurauksena asemakaavassa sallittu kerrosala ylitetään 4 kem²:llä. Hakija perustelee ratkaisua pyrkimyksellä yhtenäiseen rakentamiseen kadun varrella sekä koko kortteliin sidotun kantavan rakennejärjestelmän asettamalla rajoitteilla.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 31 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 yhteensä 31 ap pysäköintihalliin. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

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; hankkeessa yhteensä vähintään 115 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 115 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäynnin yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 171 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee rakennuksen 1. kerroksessa yhteiskäyttöisenä saman korttelin kiinteistön 49-15-30-11 kanssa. Suoja sisältää kaikki hakijan kiinteistön 91 henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä.

Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu kaksi LE-autopaikkaa autohallista.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo ulkoiluvälinevarasto-, pesula- ja kerhotilojen pinta-alan sekä talosaunojen lukumäärän suhteen. Hakija toteaa, että ulkoiluvälinevarastossa on tilaa säästävät seinätelineet ja että kaikissa

asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle. Hakijan mukaan samaan kokonaisuuteen sijoitetut kerhotila ja kaksi saunaosastoa lisäävät näiden tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamatta jättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta. Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa katualueelle sijoituville rakenteille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin 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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen
järjestämiseksi.

Huomioitava varoetäisyydet Riihitontuntien
katualueella sijaitseviin maanalaisiin johtoihin.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon
kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista
metrotunnelia. Noudatettava Pääkaupunkiseudun
Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta
'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä
läheisyydessä'.

Louhinta tontilla edellyttää ennen toimenpiteisiin
ryhtymistä yhteydenottoa Kaupunkiliikenne Oy:n
metron rataisännöintiin.

Rakennushankkeelle on nimettävä
kosteudenhallintakoordinaattori ennen
aloituskokouksen järjestämistä.

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 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 Vaaranen
p. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.