

§ 96

Uudisrakennuslupa 2023-324 Vuoritontuntie 2

Päätöspäivämäärä 29.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.7.2023

Rakennuspaikka	49-15-30-13 NIITTYKUMPU Pinta-ala 986.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vuoritontuntie 2 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3490.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (934N), pysäköintilaitoksen osa (933M) Pääsuunnittelija: Savolainen Kaisa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104073934N	4530.0	4530.0	13950.0	8
	2	104073933M	324.0	324.0	1300.0	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				.
	Länsimetro Oy	16.05.2023				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	16.06.2023				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Valtakirja 2 kpl Yhteisjärjestelysopimus					

Rasitesopimus
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

**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 rakennusosalasta. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 3490 kem², josta on asemakaavan mukaan käytettävä 120 kem² liiketiloihin ohjeellisella rakennusosalalla tontin eteläosassa katujen risteysalueen tuntumassa.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja sekä osan pysäköintihallin autopaikoista. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntojen lisäksi varastotiloja sekä saunaosaston kerhotiloineen. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ylimpään kerrokseen sijoittuu myös ilmanvaihtokonehuone.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintihalliin ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportailta ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Autohalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 55 kpl, keskipinta-alaltaan 50 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen kadun varrella. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista ja ruskeanharmaata puhtaaksimuurattua tiiltä sekä valkoista graafista betonia, maantasokerroksessa ruosteenruskeaa graafista betonia. Sisäänkäyntejä on korostettu kuparin värisellä metallilevyillä viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan. Katolle rakennetaan varaus aurinkopaneeleille.

Asuinrakennuksen kerrosala on yhteensä 4530 kem², josta 3483 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 599 kem² on MRL 115 §:n mukaista lisäkerrosalaa ja 449 kem² asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa. Varsinaista rakennusoikeutta on käytetty liiketiloihin 130 kem² ja sitä jää käyttämättä 7 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 324 kem².

Korttelialueen kaikilla muilla kiinteistöillä on samanaikaisesti vireillä vastaavat asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitoksen osien rakennuslupahakemukset.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitos ulottuu rakennusosalansa rajan yli asuinrakennuksen ulkoseinään saakka. Kahdeksannessa kerroksessa sijaitseva ilmanvaihtokonehuone ulottuu tarkoituksenmukaiseen tilajärjestelyyn

liittyvistä syistä noin puolelta osaltaan seitsemänkerroksisen rakennusalan osan alueelle. Poikkeamiset ovat vähäisiä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem² ja liiketiloille vähintään 1 ap/ 75 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 33 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 33 ap pysäköintihalliin.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava liiketiloille vähintään 1 pp/ 100 kem². Hankkeessa yhteensä vähintään 113 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 kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 177 henkilölle suunniteltu väestönsuoja sijaitsee rakennuksen 1. kerroksessa yhteiskäyttöisenä saman korttelin kiinteistöjen 49-15-30-11 ja 49-15-30-14 kanssa. Suoja sisältää kaikki hakijan kiinteistön 91 henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintihalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka pysäköintihallista. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen edellyttämiä pesula- ja kuivaustiloja ei ole hankkeeseen suunniteltu. Lisäksi ohjeen vähimmäisarvot alittuvat kerhotilan pinta- alassa sekä talosaunojen lukumäärässä. Hakija perustelee pesula- ja kuivaustilojen puuttumista sillä, että jokaiseen asuntoon on suunniteltu tilavaraus pesu- ja kuivauskoneelle. Talosaunoja on suunniteltu vain yksi ohjeen vaatimasta kahdesta talosaunasta. Lisäksi hakijan talosaunaa käyttää toisena saunanaan myös naapurikiinteistö 49-15-30-14, mikä lisää hakijan talosaunan käyttömäärää. Hakijalla on kuitenkin vastavuoroisesti oikeus käyttää toisena saunanaan mainitun naapurikiinteistön talosaunaa. Hakija perustelee talosaunamitoituksen alittamista kokemuseräisellä tiedolla saunojen vähäisestä käyttöasteesta sekä nykyisellä ja ennakoitavissa olevalla energianhinnalla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa 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 teknisten järjestelmien sijoittamisesta.

Hakijan kiinteistö on laatinut viereisen kiinteistön 49-15-30-14 kanssa rasitesoimuksen talosaunojen käyttämisestä toistensa kiinteistöillä.

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: vt. 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

Erytyssuunnitelmien 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.

Aloituskokouksessa esitettävä sijoituslupa katualueelle ulottuville rakenteille.

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

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 rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteen perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.