

§ 66

Uudisrakennuslupa 2023-1353, Riihitontuntie 9

Päätöspäivämäärä 2.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.5.2024

Rakennuspaikka	49-15-24-9 NIITTYKUMPU Pinta-ala 3896.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 9 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 8050.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1,2), pysäköintilaitos (3) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104124020B	4439.0	4244.0	16161.0	5
	2	104124022D	6891.0	6694.0	24117.0	7
	3	1041240156	992.0	992.0	3553.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	01.12.2023				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 8 kpl	19.12.2023				.
	Rajanaapurit Espoo	15.12.2023				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	05.06.2023				Ehdollinen
	Länsimetro Espoo	16.01.2024				Puoltava
	Metron rataisännöinti	27.02.2024				Puoltava
	Pelastuslaitos	12.04.2024				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 23 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl					

Valtakirja 2 kpl
HOAS sitoutuminen hankkeeseen
Yhteisjärjestelysopimus
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
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 2 kpl (A), ilmanvuotoluku q50 (0.9), E-luku (74)
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Autopaikkakaavio
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
Sijoituslupa

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jonne saa rakentaa myös hoiva-asumista ja opiskelija-asuntoja. Asemakaavassa korttelialueelle on osoitettu kaksi, muodoltaan lähes umpikorttelin mallista asuinkerrostalon rakennusalaa, joiden väliin sijoittuu pysäköimispaikka-alue. Rakennusalojen eteläsivut saavat olla enintään seitsemän- ja muut sivut enintään viisikerroksisia.

Rakennusaloille ja niiden muodostamille sisäpihille saadaan rakentaa yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Lännen puoleisen rakennusalan kulmaan Vuoritontuntien ja Riihitontuntien risteyksen alueelle on tule sijoittaa vähintään 110 kem² suuruisesti liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa, jonka saa rakentaa lisäkerrosalana. Pihakannelle tulee järjestää ulkoporrasyhteys Vuoritontuntieltä kahden rakennuksen välistä.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asukkaiden yhteistiloja,

asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja vain korttelialueen luoteissivulla.

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.

Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 15 650 kem². Korttelialue on jaettu kolmeen tonttiin, joista lupahakemuksen alaisen tontin enimmäiskerrosala on 8050 kem². Tontille sijoittuu merkittävä osa asemakaavan asuinkerrostalon rakennusosalasta sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta.

RAKENNUSHANKE

Hanke on suunniteltu kokonaisuudessaan opiskelija-asumista varten.

Suunniteltujen teräsbetonirakenteisten ja tasakattoisten asuinkerrostalojen ensimmäiset kerrokset sisältävät yhteis- ja aputiloja, joihin sisältyy talosaunaosasto sekä kerhotila etelän puoleisen rakennuksen (rak 2) kulmassa asemakaavan edellyttämässä paikassa. Pohjoisen puoleisessa rakennuksessa (rak 1) on lisäksi kolme asuntoa kadun varrella. Pihakannen tasolla sijaitseva toinen kerros sekä kaikki sitä ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia. Molempien rakennusten ylimmässä kerroksessa on asuntojen lisäksi yksi talosaunaosasto. Katoilla on ilmanvaihtokonehuoneet, maanalaisia tiloja ei ole

Asuinkerrostalot ovat suorassa yhteydessä viereisen kiinteistön 49-15-24-10 kanssa yhteiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle johtaa ulkoportaot sekä pohjoisen puolelta että lännestä Vuoritontuntieltä. Ajoyhteys pysäköintihalliin on suunniteltu hallin itäisivulta naapurikiinteistön 49-15-24-11 pysäköintialueen kautta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 236 kpl, keskipinta-alaltaan noin 26,5 m². Asunnoissa ei ole parvekkeita. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina katujen puoleisilla sivuilla sekä päädyissä käytetään vaaleata puhtaaksimuurattua tiiltä. Sisäpihan puoleiset julkisivut ovat valkobetonia. Rakennusten yksilöllisyyttä toistensa suhteen on myös korostettu vihreän ja punaisen sävyisin tehostevärein. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu tummalla tiilipinnalla ja pysäköintihallia umbrakäsitellyn betonin avulla. Rakennusten polveileva kokonaisuus on viite Vuoritontun alueen

kaivoshistoriaan.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusten yhteinen kokonaisala on 11 330 m², josta 392 m² on ullakon tasolle sijoittuvien ilmanvaihtokonehuoneiden alaa.

Asuinrakennusten yhteinen kerrosala on 10 938 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 8050 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1822 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 1066 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 992 kem².

Viereisellä kiinteistöllä 49-15-24-10 on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 2023-1354-A asuinkerrostalolle ja pysäköintilaitoksen toiselle osalle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Etelän puoleinen asuinkerrostalo ylittää rakennusalan rajan pohjoiseen sisäpihan suuntaan 0,28 metrin verran runkorakenteen mitoituksista johtuen.

Molempien asuinrakennusten suoraan kadulle johtava, porrasaskelmia sisältävä uloskäytävä ei ole esteetön. Hakija perustelee ratkaisua sillä, että kadun läheisyydestä johtuen esteettömälle järjestelylle ei ole tilaa ja toteaa, että samassa kerroksessa on kaksi esteetöntä uloskäytävää. Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava opiskelija-asunnoille vähintään 1 ap/ 250 kem²; 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, joista 32 ap sijoittuu pysäköintihalliin ja 1 ap haliin johtavan ajoväylän viereen ulos. Autopaikoista kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 354 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 355 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos piha-alueelle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeessa on kolme S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 233 henkilölle. Suojat sijaitsevat asuinrakennusten ensimmäisessä kerroksessa, kaksi suojaa etelän puoleisessa ja yksi pohjoisen puoleisessa rakennuksessa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Esteettömyysasetuksen mukainen määrä opiskelija-asuntoja, yhteensä 12 asuntoa, sisältää asetuksen edellyttämän väljemmin mitoitettun LE-wc-tilan. Asuinrakennusten muut tilat, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat

toista talosaunaa ja joitakin sisäisten käytävien osia lukuun ottamatta esteettömiä.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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

Poistuminen palon sattuessa on osoitettu sisäisen käytävän kautta kahteen erilliseen porrashuoneeseen; asunnoissa ei ole varateitä.

Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen

vähimmäisarvo ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastotilojen osalta. Lisäksi erillisiä kuivaushuoneita ei ole suunniteltu. Hakijan mukaan kokemus

opiskelijoiden varastointitarpeesta osoittaa suunnitellut varastotilat riittäviksi. Varastojen tehokasta käyttöä lisää hakijan mukaan myös

nimetyt asuntokohtaiset polkupyöräpaikat. Kuivaushuoneiden tarve on korvattu suurella kuivauskoneiden määrällä pesulatioissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 5.6.2023 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hakija on laatinut viereisen kiinteistön 49-15-24-10 kanssa yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, kulkuoikeuksista, yhteispihasta, palomuurin rakentamattajättämisestä

sekä johtojen, rakenteiden ja teknisten järjestelmien sijoittamisesta. Hakija on laatinut kiinteistöjen 49-15-24-8, -10 ja -11 kanssa

rasitesopimuksen, jossa on sovittu mm. pysäköintihallin johtavan ajoyhteyden sekä pelastusajoneuvon nostopaikan sijoittamisesta tontille

11.

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa perustusten ja taloteknisten rakenteiden sijoittamiseksi katualueelle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta

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

Esittelijän päättöehdotus

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
Erityissuunnitelmien 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 otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Noudatettava Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradan läheisyydessä'.

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

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. Kohteen akustinen suunnittelija huolehtii mittausten kelpoisuudesta ja riittävydestä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät auto- ja polkupyöräpaikat paikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.