

§ 67

Uudisrakennuslupa 2023-1354, Riihitontutie 11

Päätöspäivämäärä	2.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	8.5.2024

Rakennuspaikka	49-15-24-10 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1279.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontutie 11 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 1600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2), maalämpökaivoja Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104124029M	2271.0	2192.0	8059.0	5
	2	104136549H	396.0	396.0	1580.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	19.12.2023				
	Rajanaapurit Espoo	15.12.2023			Puoltava	
	Kaupunkimittausyksikkö	17.01.2024			Puoltava	
	Pelastuslaitos	12.04.2024			Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Valtakirja 2 kpl Yhteisjärjestelysopimus Rasitesopimus					

Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Detaljileikkaus parvekkeesta
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (0,9), E-luku (74)
Ääneneristävyysselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa kuuden maalämpökaivon poraamiseen.

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 rakennusala, joiden väliin sijoittuu pysäköimispaikka-alue. Rakennusalojen eteläsivut saavat olla enintään seitsemän- ja muut sivut enintään viisikerroksisia.

Rakennusaloille ja niiden muodostamille sisäpiholle saadaan rakentaa yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Lännen puoleisen rakennusalan kulmaan Vuoritonttien ja Riihitonttien risteyksen alueelle tulee sijoittaa vähintään 110 kem2 suuruisesti liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa, jonka saa rakentaa lisäkerrosalana. Kyseisellä korttelinosalla pihakannelle tulee järjestää ulkoporrasyhteys Vuoritonttuntieltä kahden rakennuksen välistä.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös 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 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 enimmäiskerrosalaksi on tonttijaossa määrätty 1600 kem². Tontille sijoittuu osa asemakaavan asuinkerrostalon rakennusosalasta sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja, joihin sisältyy talosauna kerhotiloineen ja vilvoitteluterasseineen. Pihakannen tasolla sijaitseva toinen kerros ja sitä ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee katolla, maanalaisia tiloja ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä viereisen kiinteistön 49-15-24-9 kanssa yhteiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle johtaa ulkoportaat sekä pohjoisen puolelta että lännestä Vuoritontuntieltä. Ajoyhteys pysäköintihalliin on suunniteltu pysäköintihallin itäsvululta naapurikiinteistön 49-15-24-11 pysäköintialueen kautta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 36 kpl, keskipinta-alaltaan noin 35,7 m². Kaikissa asunnoissa on joko ranskalainen parveke tai lasitettu parveke. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta kansipihalle sekä rakennuksen itäsvululla ranskalaisten parvekkeiden kautta pelastusnostoautoon. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkobetoni, jota on korostettu keltaisin tehostevärein. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu tummalla tiilipinnalla ja pysäköintihallia umbrakäsitellyn betonin avulla. Rakennuksen polveileva kokonaisuus on viite Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 2271 m², josta 79 m² on ullakon tasolle sijoittuvan ilmanvaihtokonehuoneen alaa. Asuinrakennuksen kerrosala on 2192 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 1599 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 358 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 234 kem². Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää jäljelle 1 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 396 kem².

Viereisellä kiinteistöllä 49-15-24-9 on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 2023-1353-A asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen toiselle osalle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei poikkeamia.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 18 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 18 ap pysäköintihalliin. Näistä yksi on LE-autopaikka. 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 62 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 62 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen S1-luokan väestönsuoja yhteensä 43 henkilölle sijaitsee asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo pesula- ja kuivaustilojen pinta-alan sekä talosaunojen lukumäärän suhteen. Hakija perustelee pesula- ja kuivaustilojen alitusta sillä, että jokaisessa asunnossa on varaus pyykinpesu- ja kuivauskoneelle. Talosaunoja on suunniteltu vaaditun kahden sijasta vain yksi, mikä hakijan mukaan johtuu talosaunojen todellisesta käyttötarpeesta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 5.6.2023 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikkien ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hakija on laatinut viereisen kiinteistön 49-15-24-9 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, -9 ja -11 kanssa rasitesopimuksen, jossa on sovittu mm. pysäköintihallin johtavan ajoyhteyden sekä pelastusajoneuvon nostopaikan sijoittamisesta tontille 11.

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa 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 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

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 mahdollisen talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.