

§ 69

**Uudisrakennuslupa 2024-240, Maitovadinkatu 11**

Päätöspäivämäärä 2.5.2024  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.5.2024

| <b>Rakennuspaikka</b>                  | 49-54-45-1<br>KILO<br>Pinta-ala 3521.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala  | Maitovadinkatu 11<br>02630 ESPOO<br><br>Asemakaava<br>AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e<br>= 2,16<br>7600.0 k-m <sup>2</sup><br>0.0 k-m <sup>2</sup> |                       |             |                     |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
|--|---|--|-----------------------|-------------|---------------------|----------|---------------------|---|------------|--------|--------|--------|---|---|------------|--------|--------|--------|---|---|------------|------|------|-------|---|--|
| <b>Hakija</b>                          | Asunto Oy Espoon Kipsimestari c/o YIT Housing Oy<br>PL 36<br>00621 HELSINKI<br><br>Asumisoikeus Oy Espoon Viilivati 2 c/o Knitte Business Park<br>Kutojantie 6-8<br>02630 ESPOO   |  |                       |             |                     |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
| <b>Toimenpide</b>                      | Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2) ja ulkoviivasto (3)<br><br>Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti<br>Uusi rakennus   |  |                       |             |                     |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
|  | <table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1041435124</td> <td>2277.0</td> <td>2277.0</td> <td>7168.0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1041435168</td> <td>2263.0</td> <td>2263.0</td> <td>7117.0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1041435179</td> <td>81.0</td> <td>81.0</td> <td>282.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> | Luvan rakennus   | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala           | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä | 1 | 1041435124 | 2277.0 | 2277.0 | 7168.0 | 6 | 2 | 1041435168 | 2263.0 | 2263.0 | 7117.0 | 6 | 3 | 1041435179 | 81.0 | 81.0 | 282.0 | 1 |  |
| Luvan rakennus                         | Pysyvä rakennustunnus   | Kokonaisala  | Kerrosala             | Tilavuus    | Kerrosten lukumäärä |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
| 1                                      | 1041435124  | 2277.0   | 2277.0                | 7168.0      | 6                   |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
| 2                                      | 1041435168  | 2263.0   | 2263.0                | 7117.0      | 6                   |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
| 3                                      | 1041435179  | 81.0   | 81.0                  | 282.0       | 1                   |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
| <b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b> | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa<br>Paloluokka P1   |  |                       |             |                     |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
| <b>Lausunnot</b>                       | Kaupunkimittausyksikkö 07.03.2024<br>Naapurien kuuleminen 6 kpl 26.03.2024  | Puoltava<br>Mahdollistava  |                       |             |                     |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |
| <b>Hakemuksen liitteet</b>             | Pääpiirustukset 17 kpl<br>Kaupparekisteriote  |  |                       |             |                     |          |                     |   |            |        |        |        |   |   |            |        |        |        |   |   |            |      |      |       |   |  |

Lainhuutotodistus  
Valtakirja  
Hankeselvitys  
Yhteisjärjestelysopimukset 2 kpl  
Hallinnanjakosopimukset 2 kpl  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot  
Rakennusjäteselvitys  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön kerrostalo 2021  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Kosteudenhallintaselvitys  
Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma  
Selvitys ulkoseinän lämmöneristeen vaatimustenmukaisuudesta  
Melu- ja värinäselvitykset  
Väestönsuojapiirustus  
Pihasuunnitelma  
Valokuvia  
Ympäristötekniinen tutkimusraportti  
Riskinarvio ja kunnostustavoitteiden määrittäminen  
Keran kehittämissuunnitelma-arvio  
Viherkerroin tulokortti  
Tonttileikkauspiirustukset 2 kpl  
Rakennetyypit  
Rakennustekniikka ennen luvan hakemista  
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista  
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Paloturvallisuuden riskiarvio  
Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl  
LOMAKE-YL08A  
Selvitys kaavan mukaisista autopaikkavähennyksistä

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa kahden 6-kerroksisen asuinrakennuksen ja niiden väliin kiinteästi liittyvän 1-kerroksisen ulkoiluvälinevaraston rakentamiselle. Asuntoja rakennetaan kaikkiaan 48 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 65,4 m<sup>2</sup>, eikä kohde ole pienasuntovaltainen.

#### ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuin- ja palvelurakennusten korttelialueelle AK-1. Siitä on osoitettu rakennusala 6-kerroksisille asuin- ja palvelurakennuksille sekä 1-2 kerroksiselle osalle. Asemakaava on saanut lainvoiman 2021. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-,

toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Jättila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä sekä runkomelu tulee huomioida suunnittelussa 100 metrin etäisyydellä LR-alueen rajasta ja 50 metrin etäisyydellä Kutojantien katualueen rajasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %.

Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Rakennusalue on nykyisellään tie- ja pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni. Liikennemelusta ja tärinän vaikutuksista on tehty selvitykset, joiden johtopäätökset on tarvittavilta osin huomioitu suunnitelmissa.

Tontille on aiemmin myönnetty rakennuslupa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä siihen liittyvälle 1-kerroksiselle varasto-/jättilalle.

Lisäksi pääosin viereiselle tontille sijoittuvasta 1-kerroksisesta ulkoiluvälinevarastosta osa sijoittuu nyt haettavan hankkeen tontille ja asuinrakennus F:ään kiinni. Sille ei ole vielä haettu rakennuslupaa. Asemakaavan mukaisesti rakennukset sijoittuvat tontin ulkoreunoille muodostaen umpikorttelin. Sisäpiha on maanvarainen. Autopaikat sijaitsevat Viilivati-kadun toiselle puolelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa lukuun ottamatta yhtä le-paikkaa, joka on tällä tontilla pihamaalla.

Arkkitehtuurin ja materiaalivalintojen tavoitteena on ilmentää Keramiikkakortteliksi nimetyn korttelin identiteettiä. Materiaalivalinnoissa on pyritty huomioimaan Keran kestävä kehityksen ja kiertotalouden tavoitteet. Hankkeessa käytetään pitkäikäisiä ja kierrätettävissä olevia materiaaleja: muun muassa tiiltä ja erilaisia metallilevyjä. Rakennuksen rungon käyttöikäksi on asetettu 100 vuotta. Korttelin rakennukset ovat kattomuodoiltaan ja tiilisävyiltään vaihtelevia.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus korttelissa on yhteensä 14500 kem<sup>2</sup>. Tontin rakennusoikeudeksi on tonttijaossa merkitty 7600 kem<sup>2</sup>.

Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat. Tontin rakennusoikeudesta on käytetty 4875 kem<sup>2</sup>, josta varsinaista rakennusoikeutta 3900 kem<sup>2</sup>.

Jäljellä olevaa rakennusoikeutta tontilla on siten 3700 kem<sup>2</sup>. Tämän hankkeen kokonais- ja kerrosala on yhteensä 4621 kem<sup>2</sup>, josta varsinaista rakennusoikeutta on 3700 kem<sup>2</sup>, 396 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 152 kem<sup>2</sup> porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävää osaa ja 373 kem<sup>2</sup> MRL 115 §:n sallimaa ylitystä.

Rakennuksessa ei ole kellaria eikä ullakkoa.

## VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

Rakennus F:n pihan puolen sisäänkäyntikatot ja sisäänkäyntikatoksen sivuseinämä ylittävät tontin rajan 1,2 m tontin 54045/3 puolelle.

Perustelu: Katoksen sijainti on tarkentunut tonttien lohkomisen jälkeen.

Ylityksestä on tehty sopimus tonttien kesken.

Poikkeama katsotaan perustelluksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

## AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus: Asunnot 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>,  
 $3700 / 110 = 33,6 = 34$  ap. Kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto (48

asuntoa, 24 p) Autopaikkojen kokonaismäärästä vähennetään asemakaavan mukaisesti 5 % pysyvästi auton omistamisen tai autolla liikkumisen tarvetta vähentävillä ratkaisulla, joita ovat kortteliin toteutettavat kaksi yhteistilaa, jotka ovat varattavissa etätöiden tekoon.

Yhtiöön toteutetaan vakiona asukkaalle maksuton internet-liittymä ja osaan asunnoista tulee myös langaton reititin. Lisäksi kohde on valtion tukema 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava vuokratyökalu, jolloin

autopaikkojen määrästä saa vähentää 20 %. Kaikkiaan autopaikkamäärästä vähennetään siten 25 %. Vähennysten jälkeen vaadittava autopaikkamäärä on 26 ap [ $34 - (0,25 \times 34) = 25,5$ ].

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 26 ap, joista 25 ap sijaitsee tontille 54043/4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja 1 le-ap sijaitsee tämän hankkeen tontilla pihamaalla.

Polkupyöräpaikkavaatimus 1 pp / 30 kem<sup>2</sup> =  $3700 / 30 = 124$  pp.

Rakennetaan 124 pp paikkaa sisälle ja lisäksi pp-paikkoja ulos lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena rakennukseen F ja suojassa on paikkoja 98 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

## MUUT SELVITYKSET

Tärinäselvitys:

Rakennus tulee olemaan paaluille perustettu ja erityisesti pystykomponentit (pois lukien lattioiden kenttien värähtely) ovat hallinnassa tätä kautta. Edelleen voidaan todeta, että rakennuskorkeus on siinä määrin pieni, että vaakasuuntaiset värähtelyt eivät muodostu ongelmaksi.

Melu- ja ääneneristys selvitys:

Meluselvityksessä tarkasteltiin vaiheittain rakentamisen vaikutusta Asunto Oy Espoon Kipsimestarin pihamelutasoihin sekä julkisivuun kohdistuviin melutasoihin. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat melko matalia, eivätkä ikkunoilta tai parvekeovilta edellytettävät ääneneristysvaatimukset ole kovin korkeita. Rakennuksen piha-alueen melutasot ovat osittain yli uudelle asuinalueelle annetun yöajan ohjearvotason tilanteessa, jossa koko kortteli ei ole vielä rakentunut. Päiväajan melutasot ovat kuitenkin selvästi alle ohjearvon ja myös yöohjearvon täyttävää aluetta löytyy rakennuksen suojan puolelta. Sisäpihan puolella olevia parvekkeita ei ole pakollista lasittaa.

Palotekninen asiantuntijalausunto:

Asunto Oy Espoon Kipsimestarin ja viereiselle tontille tulevan asuinkerrostalon välissä on 1-kerroksinen osuus. Välipohja osastoidaan

EI60-EI90-luokkaan palon leviämisen estämiseksi matalalta osalta korkealle osalle.

#### HULEVEDEET

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet puretaan virtauksensäästökaivon kautta viivytettyinä liitospaikkaan liitoskohtalausunnon ja LVI-suunnitelman mukaan. Perusvesiä ei viivytetä. Virtauksensäästökaivo mitoitetaan siten, että viivytystilavuus tyhjentyy 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään.

#### KOSTEUDENHALLINTA

Kosteudenhallintaselvitys on hakemuksen liitteenä.

#### ESTEETTÖMYYSSELVITYS

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.1.2024 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee: varmistaa korttelin vesikatto- ja räystäasmaailman hallittu kokonaisuus, saattaa maantasokerroksen katujulkisivun aukotus kaavamääräyksen mukaisesti muista kerroksista poikkeavaksi ja muokata maantasokerroksen katujulkisivun ilmettä reippaammalla ja kokonaisvaltaisemmalla otteella tutkimalla tiililadontatapojen ohella myös erilaisten tiilien käyttöä, varustaa sisäänkäynnit asianmukaisilla katoksilla, tarkentaa sisäpihan parveketornien ilmettä kevyemmäksi ja valoisammaksi sekä materiaali-että sävy maailmaa vaihtamalla, järjestää talopesulaan kulkuyhteys suoraan porrashuoneesta tai ainakin muualta kuin huoltotilojen kautta, kiinnittää huomiota rakennuksen ja kadun välisen pihatilan käsittelyyn ja ottaa se osaksi kokonaisuuden suunnittelua, täydentää asemapiirrosta ja pihasuunnitelmaa ajantasaisella katusuunnitelmalla hanke siihen sovittaen.

Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54045 tonttien 1, 2 ja 3 kesken on laadittu 30.3.2023 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, pelastusteistä ja pelastusajon tarvitsemista nostopaikoista, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen. Jätetila sijaitsee tämän hankkeen tontilla jo rakennusluvan saaneen Asumisoikeus Oy Espoon Viilivati 2:n rakennuksessa. Tämän hankkeen rakennuksiin toteutettavat polkupyörien huoltotila ja kierrätys huone ovat korttelin 54045 kaikkien hankkeiden käytössä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-

alueella.

**Esittelijän  
päättösehdotus**

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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden 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

erityinen palotarkastus

erityinen palotarkastus

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen muuraus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen oltava toteutettuina.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mirkka Kaaja  
p. 040 636 8409  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.