

§ 80

Uudisrakennuslupa 49-2023-330, Riihitontuntie 25

Päätöspäivämäärä	23.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	29.5.2024

Rakennuspaikka	49-15-30-7 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1593.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 25 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 2300.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2)					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104073965N	3073.0	3073.0	9650.0	8
	2	104073964M	357.0	357.0	1450.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.11.2022	Ehdollinen			
	Kaupunkimittausyksikkö	22.03.2023	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	11.04.2023	.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Valtakirja 2 kpl Naapurin suostumus 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
Parvekeleikkauspiirustus
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyys selvitys
Julkisivujen väriyys suunnitelma
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Tulvariskiselvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

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. Korttelialueelle 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. Asuinkerrostalon rakennusalaan on määriteltä matalammat kuusi- ja viisikerroksiset osat. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 2300 kem².

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu aputiloista. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros ja sitä ylemmät kerrokset ovat asuinkerroksia. Seitsemänteen kerrokseen sisältyy kaksi talosaunaosastoa ja ylimpään kahdeksanteen kerrokseen ilmanvaihtokonehuone. Kellaria ja ullakkoa ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen 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. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 42 kpl, keskipinta-alaltaan noin 46,4 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään viereisen kiinteistön 15-30-8 puolella sijaitsevaan jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta viereiselle parvekkeelle tai parvekkeelta suoraan pihakannelle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista puhtaaksimuuratua tiiltä sekä rappausta valkoisen, harmaan sekä tiilenpunaisen sävyin. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu harmaalla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Hakija on luvatta kaatanut puita ja suorittanut luvatonta maanrakennustyötä tontin itäisellä osalla, jossa puusto ja maasto on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi. Alue palautetaan hakemuksen liitteenä olevaa pihasuunnitelmaa noudattaen osaksi suojeltua maisemaa istuttamalla uusia puita ja sovittamalla uusi ja vanha maanpinta luontevalla tavalla toisiinsa.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 3073 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3073 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2300 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 328 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 445 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 357 kem².

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä vastaavia rakennuslupahakemuksia asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille korttelialueen muilla kiinteistöillä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintihalli ylittää rakennusalan rajan itään päin noin 1,93 metrillä autopaikkajärjestelyyn tarvittavasta tilasta johtuen.

Parvekkeet ulottuvat rakennusalan ylitse länteen 1,04 metriä ja naapurin suostumuksella pohjoiseen noin 0,8 metriä rakennusjärjestyksessä sallittua ylitystä enemmän. Hakijan mukaan ylityksillä on saatu aikaan väljempi asuinrakennusten sijoitus sekä yhteensopivuus asemakaavan ja viitesuunnitelman kanssa.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 21 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 21 ap, joista 18 ap sijoittuu pysäköintihalliin ja 3 ap asuinrakennusten väliin pihalle. 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, yksiölle ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 77 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 77 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 166 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa yhteiskäyttöisenä saman korttelin kiinteistöjen 15-30-8 ja 15-30-9 kanssa. Suoja sisältää kaikki hakijan kiinteistön 61 henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus yhteistiloineen, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä toista talosaunaa sekä lämmönjakohuoneen sisäänkäyntiä lukuun ottamatta. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. 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 pesula-, kuivaus- ja kerhotilan pinta-alan osalta. Lisäksi erilliseksi tilaksi vaadittu kerhotila on sijoitettu samaksi huonetilaksi toisen talosaunan pukuhuoneen kanssa. Hakijan mukaan laitteiden vaatimaan tilaan sopiviksi suunnitellut pesula- ja kuivaustilat ovat toimivia ja energiatehokkaita. Lisäksi kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle ja lähes kaikissa myös kuivauskoneelle. Kerhotilan käyttöä pukuhuoneena puoltaa se, että talosaunojen lukumäärä on laskennallisesti ylimitoitettu.

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 rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta.

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

Eriyissuunnitelmien 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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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.

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 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 Vaarnanen
puh. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä teki Jatta Salmen ja Sofia Virtasen kannattamana seuraavanlaisen lisäyksesityksen: "Lisäys Muut ehdot alle: Tontin itäisellä osalla, jossa puusto ja maasto on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi ja jossa hakija on luvatta kaatanut puita, alue palautetaan hakemuksen liitteenä olevaa pihasuunnitelmaa noudattaen osaksi suojeltua maisemaa istuttamalla kookkaita, istutusvaiheessa vähintään 5 metriä korkeita uusia puita kaadettujen tilalle, ja sovittamalla uusi ja vanha maanpinta luontevalla tavalla toisiinsa."

Koska Sihto-Nissilän lisäyksesitystä oli vastustettu keskustelun aikana, puheenjohtaja totesi, että esityksestä oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Sihto-Nissilän lisäyksesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kuudella (6) äänellä kuutta (6) ääntä vastaan, puheenjohtajan äänen ratkaistaessa ja yhden (1) ollessa poissa, hyväksyneen Sihto-Nissilän lisäyksesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

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
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
eriyissuunnittelijoiden 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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun
työmaavesiohjetta.

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.

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 yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös.
Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa
rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta
pätös 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.

Tontin itäisellä osalla, jossa puusto ja maasto on asemakaavassa määrätty säilytettäväksi ja jossa hakija on luvatta kaatanut puita, alue palautetaan hakemuksen liitteenä olevaa pihasuunnitelmaa noudattaen osaksi suojeltua maisemaa istuttamalla kookkaita, istutusvaiheessa vähintään 5 metriä korkeita uusia puita kaadettujen tilalle, ja sovittamalla uusi ja vanha maanpinta luontevalla tavalla toisiinsa.

