

§ 96
Uudisrakennuslupa 2024-503, Ukonvaaja 2

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-16-80-1	Ukonvaaja 2				
	POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO				
	Pinta-ala 1650.0					
	Kaava	Asemakaava				
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue				
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	3500.0 k-m²				
	Valmiiden rakennusten kerrosala	1972.0 k-m²				
Hakija	Ultivista Oy Ukonvaaja 2 B 02130 ESPOO					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1,2), pysäköintilaitos (3), toimistorakennuksen purkaminen (371L)					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104155308M	2767.0	2379.0	9100.0	6
	2	104155309N	2663.0	1994.0	8700.0	5
	3	104155310P	1787.0	1787.0	5500.0	1
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	4	102473371L	2344.0	1972.0	8760.0	2
	Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa				
Paloluokka P1						
Lausunnot	Naapurien kuuleminen 5	06.06.2024	.			

kpl		
Kaupunkimittausyksikkö	22.05.2024	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	04.12.2023	Kieltävä
Kaupunkitekniikan keskus	10.09.2024	Ehdollinen
Ympäristöns. palvelualue	11.09.2024	Ehdollinen
Ympäristöns. palvelualue	19.09.2024	Ehdollinen
Kaupunginmuseo	18.10.2024	Ehdollinen
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	11.02.2025	Ehdollinen
Kaupunkikuvallinen arviointi	23.04.2025	Puoltava
Pelastuslaitos Länsi- Uusimaa	28.04.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Kaupparekisteriote
 Ote pöytäkirjasta
 Valtakirja
 Naapurin suostumus 2 kpl
 Naapurin huomautus
 Hakijan vastine
 Rasitesopimus
 Sopimus teknisistä toimenpiteistä
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Haitta-ainekartoitus
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Ympäristötekniinen perusselvitys
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekniinen suunnitelma
 Savunpoistosuunnitelma
 Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (72-74)
 Meluselvitys
 Ääneneristävyys selvitys
 Värityt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen väriyssuunnitelma
 Valokuvia
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Hankeselostus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen kolmeen tasoon sijoittuvan osittain maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa vuonna 1990 valmistuneen toimistorakennuksen purkamiseen uudisrakentamisen tieltä.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Loivasti itään Louhentien suuntaan laskevalle tontille on asemakaavassa osoitettu kaksi enintään viisikerroksisen asuinkerrostalon rakennusala. Itäiselle Louhentien puoleiselle rakennusosalalle saa kellarikerrokseen sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään puolet suurimman kerroksen alasta, mutta maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja. Asemakaava sallii asuinkerrosalaksi enintään 3500 kem².

Asuinkerrostalojen alle ja niiden väliin pihakannen alle saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa autopaikoitustiloja enintään kolmeen päällekkäiseen tasoon.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneiden ja niihin liittyvien käytävien 20 m² ylittävät osat, asuntojen yhteiskäyttöisiä varastotiloja, teknisiä tiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja, väestönsuojia, asunnon ulkopuolisia asunto- ja rakennuskohtaisia aputiloja ja palveluteisiä kaikissa kerroksissa yhteensä enintään 15 % asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta sekä yläpuoliseen asuntoon liittyviä työtiloja Louhentien puoleisen rakennuksen maantasokerroksessa.

Rakennusten julkisivujen ilmanvaihtokonehuoneineen ja muine teknisine tiloineen tulee olla laadukkaita ja luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Parvekkeita ei saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle. Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.

RAKENNUSHANKE

Suunnitelluista asuinrakennuksista Louhentien varteen sijoittuvalla rakennuksella A on kuusi kerrosta ja yksi kellarikerros, rakennuksella B viisi kerrosta ja kolme kellarikerrosta. Asuinkerrostalojen väliin sijoittuu kolmitasoinen maan- ja pihakannen alainen pysäköintilaitos. Leikki- ja oleskelukäyttöön tarkoitettulle kansipihalle saavutaan lännen suunnalta ylemmällä tasolla olevalta Ukonvaaja-kadun osalta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 41 kpl, keskipinta-alaltaan 73,2 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, lasitettu terassi tai ranskalainen parveke. Jätteet kerätään rakennuksessa B sijaitsevaan jätehuoneeseen. Asuntojen varatiepoistuminen perustuu omatoimiseen poistumiseen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle, yhdessä asunnossa ranskalaisen parvekkeen kautta maanpinnalle. Asunnoilla on huoneistokohtainen koneellinen ilmanvaihto. Katoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Teräsbetonirakenteisten ja tasakattoisten rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on punainen paikallamuurattu tiili yhdistettynä ikkunoita korostaviin harmaisiin levyaiheisiin. Maantasokerroksen sisäänkäyntijulkisivussa Louhentien puolella on kuultokäsiteltyä puurimoitusta.

Rakennusoikeus

Asuinrakennusten yhteinen kokonaisala on 5430 m². Asuinrakennusten yhteinen kerrosala on 4373 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3520 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 612 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 241 kem². Pysäköintilaitoksen kokonaisala/kerrosala on 1787 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen A kerroslukumäärä kuusi (6) kerrosta ylittää yhdellä kerroksella asemakaavassa sallitun kerroslukumäärän viisi (5) kerrosta. Ylitys on seurausta siitä, että rakennukset on pyritty sijoittamaan tontille noudattamalla asemakaavaa ja viitesuunnitelmaa, joissa kerroslukumäärän laskutapa poikkeaa alimman kerroksen kohdalla rakennuskohtaisesti todellisen maanpinnan korkeusaseman suhteen laskettavasta kerroslukumäärästä. Lisäksi asemakaavassa sallittu asuinkerrosala ylittyy 20 kem²:llä, koska edellä mainittuun yhteis- ja aputiloja sisältävään alimpaan kerrokseen johtava porrashuonetila lasketaan varsinaiseen asuinkerrosalaan. Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan puoltanut poikkeamista.

Asuinrakennukset ylittävät naapureiden suostumuksilla rakennusalueen rajan etelään 0,3 metrillä. Hakijan mukaan ylityksellä saavutetaan asemakaavamuutoksella tavoiteltu sopivuus kaupunkirakenteeseen sekä toimivat asuntopohjat.

Parvekkeet ylittävät rakennusalan rajan länteen 0,25 ja 1,0 metrin verran. Hakijan mukaan ulokeparvekkeiden avulla on pyritty antamaan julkisivuhin vaihteleva ilme ja lisäksi niiden mitoittamiseen vaikuttaa lattiaan sijoitettavat varatieluukut.

Asemakaavassa istutettavaksi merkitylle alueen osalle tontin lounaiskulmaan on suunniteltu betonikiveyksellä päällystetty esteetön kulku- ja huoltoyhteys, joka toimii myös tulvareittinä. Hakijan mukaan sijoituspaikka on tontin ja katualueiden korkeusasemien suhteen luonteva ja sillä vältetään pitkien ulkoluiskien rakentaminen ahtaalla tontilla.

Poistumismatka K3-kellarikerroksessa ylittyy 4 metrin verran (2 x 4 m), mitä perustellaan sillä, että uloskäytävään johtavaan palo-osastoituun toiseen käytävään on varsinaista poistumismatkaa lyhyempi matka, poistuminen on mahdollista myös ajorampin kautta, ylitys sijoittuu pienelle oleskelun näkökulmasta syrjäiselle alueelle ja että paloilmoin nopeuttaa poistumista. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa

yhteensä vähintään 42 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 45 ap pysäköintilaitokseen. Näistä kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katetussa lukittavassa tilassa; hankkeessa yhteensä vähintään 117 pp. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 117 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 94 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee A-talon kellarikerroksessa K2. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennukset yhteistiloineen, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

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

Purkamisen vaikutukset Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön on ratkaistu asemakaavamuutoksen yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan 4.12.2023 hankkeelle antaman kieltävän lausunnon sisältämät muutosvaatimukset mm. julkisivujen sekä rakennusten korkeusaseman suhteen on otettu rakennussuunnitelmien jatkokehittelyssä huomioon siten, että hankkeen käsittely uudelleen kaupunkikuvatoimikunnassa on ilmeisen tarpeetonta.

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

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hakija on laatinut eteläisen naapurikiinteistön 49-16-80-3 kanssa rasitesopimuksen palomuurin rakentamatta jättämisestä yhteisen tontinrajan viereen sijoittuvaan pysäköintilaitoksen ulkoseinään.

Hakija on laatinut eteläisten naapurikiinteistöjen 49-16-80-2 ja 49-16-80-3 kanssa sopimuksen savunpoisto- ja korvausilmajärjestelystä sekä rakennustyön aikaisista toimenpiteistä yhteisen tontinrajan alueella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Kiinteistön [REDACTED] omistaja on antanut hankkeesta huomautuksen, jossa esitetään alimman pysäköintikerroksen kaivuutyön olevan vaaraksi lähialueen pohjaveden tasoon ja edellytetään alimman kerroksen pois jättämistä sekä pohjaveden tason huomioon ottamista hankkeessa. Lisäksi vaaditaan hakijan tontin edessä Louhentien varrella kasvavien koivujen säilyttämistä tai korvaamista suurikokoisilla uusilla koivuilla. Rakennusvalvonnan lisäys: huomautuksen sisältämiä asemakaavoitukseen liittyviä vaatimuksia ei huomioida rakennuslupakäsittelyssä.

Antamassaan vastineessa hakija toteaa suoritettuun pohjatutkimukseen vedoten, ettei kolmen pysäköintikerroksen vaatiman kaivannon

kuivattaminen vaikuta alueen pohjaveden tasoon ja lisää, että kolme pysäköintikerrosta ja suunniteltu autopaikkojen määrä vastaavat asemakaavan vaatimukseen. Hakija ilmoittaa sopivansa naapurikiinteistöjen kanssa viheralueiden palauttamisesta ennalleen sekä istuttavansa korvaavat koivut yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Toimenpiteet on myös otettu huomioon rakennusluvassa.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
purkutöiden 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 / purkamista valmistelevien
töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava
yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin
ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Purkujätteen käsittely on järjestettävä siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää.

Purkutöissä tulee noudattaa haitta-ainetutkimusraportissa annettuja ohjeita. Ennen muiden purkutöiden aloittamista tulee raportin mukaisesti tutkia mm. elastisten saumamassojen klooriparafiini- ja lyijypitoisuus sekä muovimattojen raskasmetallipitoisuus, mikäli muovimattoja ei tulkita jo ftalaattipitoisuuden perusteella vaaralliseksi jätteeksi. Mikäli purkamisen aikana rakenteista löytyy mahdollisesti asbestia tai muita haitta-aineita sisältäviä materiaaleja, tulee nämä materiaalit tutkia ennen purkutöiden jatkamista. Rakennuksen kiinteiden jäähdytyslaitteistojen kylmäainepiirit tulee tyhjentää ennen muita purkutöitä. Tyhjennykset saa tehdä vain kylmäaineiden käsittelyyn pätevätynt henkilö.

POP-jätteet tulee erotella muista jätteistä ja toimittaa käsiteltäväksi POP-jätteenä, jos jätteen haltija ei voi osoittaa, että POP-yhdisteiden pitoisuudet jätteessä alittavat POP-asetuksen (EU 2019/1021) liitteen IV pitoisuusrajat. Haitallisia POP-yhdisteitä on käytetty yleisesti 1950-1990-luvuilla betonielementtien, ikkunoiden ja ovien saumausmassoissa, 1980-2016 EPS- ja XPS-eristeissä (pl. routaeristeet), 1970-2020 muovituotteissa, kuten IV-kanavissa, sähköjohtojen ja kaapelien läpivientikanavissa, ilmastointi- ja lämmitysputkien eristeissä, puuta jäljittelevissä materiaaleissa sekä äänieristeissä. Niitä on käytetty myös sähkö- ja elektroniikkalaitteiden muoviosissa, kuten johdoissa ja jakorasioissa.

Asuinrakennusten läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työssä on käytettävä sellaista työtapaa ja kalustoa, että pölyhaitat ehkäistään mahdollisimman hyvin.

Luvanhakijan on pyydettävä Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa maaperän pilaantuneisuudesta 6.6.2023 päivättyllä ympäristöteknisellä perusselvityksellä. Jos Uudenmaan ELY-keskus toteaa maaperän olevan pilaantumatonta, tulee noudattaa seuraavia ohjeita: kiinteistöltä kaivettujen ja hyödynnettäväksi aiottujen, haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvot ylittävien maa-ainesten käyttöön tulee olla kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä; haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia ei tule käyttää kiinteistön päällystämättömiin pintamaarakenteisiin; haitta-ainepitoisuudeltaan kynnysarvon ylittävät maa-ainekset on vietävä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymään vastaanottopaikkaan.

Mikäli purku- tai rakennustöissä havaitaan mahdollisesti ensimmäisen maailmansodan aikaisiin linnoitteisiin tai yhdystiehen liittyviä rakenteita, tulee työt keskeyttää ja ilmoittaa asiasta kaupunginmuseolle jatkotoimenpiteiden arvioimista varten.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Louhentie- ja Ukonvaaja-katujen viheralueiden kunnostamisessa ja puurivin istuttamisessa noudatettava Espoon kaupunkitekniikan keskuksen ohjeita.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä rasitteista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 127 §, 133 §, 135 §, 139 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.