

§ 35

Uudisrakennuslupa 2021-61 Ahertajankuja 4

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka

49-12-91-7 Ahertajankuja 4
 TAPIOLA 02100 ESPOO
 Pinta-ala 7660.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen käyttötarkoitus AK Asuinkerrostalojen korttelialue
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 9800.0 k-m²
 Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija

Asunto Oy Espoon Amos c/o Peab Oy
 Karvaamonkuja 2 A
 00380 HELSINKI
 Asunto Oy Espoon Edith c/o Peab Oy
 Karvaamonkuja 2 A
 00380 HELSINKI
 Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond
 Kaptensgatan 12
 22100 MARIEHAMN

Toimenpide

Neljän asuinkerrostalon (1,2,3,4) ja niihin liittyvän pysäköintilaitoksen (5) rakentaminen.

Pääsuunnittelija: Lommi Jukka arkkitehti
 Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039153801	2611.0	2015.0	8622.0	4
2	1039153812	3111.0	2519.0	10137.0	5
3	1039153823	3617.0	3019.0	11677.0	6
4	1039153834	4120.0	3524.0	13689.0	7
5	1039153845	2743.0	2743.0	11247.0	1

**Rakenteellinen
 paloturvallisuus
 Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 21.01.2021

Puoltava

Naapurien kuuleminen, 04.02.2021

.

	5kpl
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 59kpl Hankekuvaus TEK-lomakkeet 10 kpl Energiaselvitys, Talot A-D Energiaselvityksen liite, Talot A-D Esteettömyys selvitys Katukorkeus ilmoitus & tasauskuva Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot, Talot A-D ja autohalli Liikennemeluselvitys Paloturvallisuuden riskiarviolomake Palotekninen selvitys & suunnitelmat Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake Jäteauton ajoratatarkastelu Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake Ulkoväriyssuunnitelma Pihasuunnitelma Pintavesisuunnitelma Hulevesisuunnitelma Rasitesopimus Kosteudenhallintaselvitys Purkujätteselvitys Kiinteistörekisteriote Lainhuutotodistus Maanvuokrasopimus Perustamissopimus, 2kpl Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto HSY:n Liitoskohtalausunto, 2kpl VSS-ilmoitus ja -piirustukset, 3kpl Väestönsuojapiirustukset Ympäristöselvitys Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot 6 kpl Esittelyaineisto Valtakirja, 2kpl Naapurin huomautukset 2 kpl Hakijan vastine
Lisäselvitykset ja poikkeukset	Haetaan lupaa 4-, 5-, 6- ja 7-kerroksisten, kellarillisten asuinkerrostalojen ja pihakannen alaisen autohallin rakentamiseen.
	ASEMAKAAVA Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), johon saa rakentaa 4-, 5-, 6- ja 7-kerroksiset neljä asuinkerrostaloa. Tontin koillisreunalla on ulottuva istutettava piha-alueen osa, joka on istutettava tapiolamaiseen tapaan, ja johon ei saa sijoittaa leikki- eikä oleskelutiloja (ev). Muulle osalle tonttia saa sijoittaa maanalaisia, rakennuksen tai pihakannen alaisia pysäköinti- ja huoltotiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja asuntojen yhteistiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi korkeintaan kahteen kerrokseen (a II /ma). Mahdollinen maanpinnan yläpuolelle sijoittuva maanalaisten tilojen seinämä tulee maisemoida luontevasti maastonmuotoiluun ja istutuksiin.

AK-korttelialueella uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Arkkitehtuurissa tulee pyrkiä omaleimaiseen ilmeeseen siten, että korostetaan alueen imagoa viereisen Y-alueen suojellun rakennuksen ympäristössä. Julkisivujen värityksen tulee olla pääosin vaalea ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappautsa, sokkeleissa vaaleaa betonia. Myös puuta voidaan käyttää mm. parvekkeiden taustaseinissä. Parvekekaiteiden tulee olla ilmavia, esimerkiksi metallipinnakaiteita.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm. autopaikkojen ja ajoyhteyksien sijoittamista ja kansipihan rakentamista koskevia määräyksiä sekä ääneneristysvaatimuksia.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9800 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Rakennusten 1. kerrokseen saa sijoittaa lastenvaunuvaraston ja ulkoiluvälinevaraston asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käytetty hankkeessa yhteensä 9799 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 4021 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 403 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on asuinrakennuksessa yhteensä 113 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 1 kem².

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa toteutetaan neljä asuinkerrostaloa, jotka porrastuvat maastoon Ahertajankujalta ylös rinteeseen kerrosluvuiltaan ja korkeuksiltaan nousten. Sisäänajo pihakannelle tapahtuu Ahertajankujan päästä, ja sisäänajo autohalliin tonteille 12-91-8 ja 12-91-3 sijoittuvan ajotunnelin kautta.

Asuinrakennus A on nelikerroksinen, B viisikerroksinen, C kuusi-, ja D seitsemäkerroksinen. Asuinrakennuksen A 1. kerroksessa sekä rakennuksen C kellarikerroksessa on parvekkeellinen saunaosasto/kerhohuone. Pesulat kuivaushuoneineen sijoittuvat kellarikerrokseen, samoin irtaimistovarastot. Lastenvaunuvarastoja ja ulkoiluvälinevarastoja on 1. kerrosten tasolla ja kellareissa rakennusvalvontojen ohjeen mukaisesti. Tekniset tilat sekä maanalainen pysäköintilaitos sijaitsevat kellarikerroksessa, IV-konehuoneet sijaitsevat kattokerroksessa. Yhteiset jäteastiat on sijoitettu tontin lounaiskulmaan. Pihakannen alaiseen autohalliin ja kellareihin johtaa rakennusten porrashuoneiden lisäksi kolme katettua ja yksi avoin ulkoporras.

Julkisivuissa päätyjen valkoinen rappaus, parvekkeiden betonisten taustaseinien vaalea pinnoitus, sekä parvekkeiden pystylattakaiteiden

vaalea metallihohtoinen sävy maailma noudattavat asemakaavaa. Betonirakenteiden päätyjen julkisivumateriaali on eristerappaus. Parvekkeiden betoniset taustaseinät ovat valkoisiksi pinnoitettuja. Pysäköintilaitoksen muurit ja rakennusten sokkelit ovat valkoiseksi pinnoitettua betonia. IV-konehuoneen julkisivut on verhottu metallilamelleilla ja ikkunoiden ja parvekkeiden metalliosat ja vesipellit pinnoitettu vaaleisiin, osin metallinhohtoihin sävyihin valkoinen, vaalea beige ja vaalea kulta. Parvekkeiden kaiteet ovat metallirakenteisia pystylattakaiteita, parvekkeet ovat lasitettuja. Rakennuksissa on tasakatto.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennusalueen rajoista on useiden rakennusten kohdalla jouduttu hiukan poikkeamaan. Rakennuksen A kohdalla poikkeama on suurin, johtuen naapuritontin autohallin ajoluiskan ja sen tunnelin suuaukon sijoittamisesta kohteen tontille.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että se on kuitenkin vähäinen, ja kaavan henkeä on noudatettu.

Poikkeamaa voidaan pitää hankkeen mittakaavassa vähäisenä.

Rakennuksen D pohjoispäädyn ja sen jatkona autohallin päädyn perustusten rakenteet ulottuvat vähäisesti puistoalueelle, samoin kuin autohallin vastakkainen nurkka. Poikkeamalle on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa.

Poikkeamaa on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa / asunto, eli 91 ap. Autohallissa on 86 autopaikkaa. Pihalla sijaitsee lisäksi 4 LE-paikkaa ja 1 vieraspaikka.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 ap/asunto. Asemakaava edellyttää vähintään 327 polkupyöräpaikan rakentamista. Pp-paikoista ainakin 75 % on sijoitettava lukittuun, katettuun tilaan. Lisäksi pihalle on sijoitettava pp-telineitä sisäänkäyntien yhteyteen.

PP-paikkoja on sijoitettu 326 kpl kaikkien asuinrakennusten 1. kerrokseen sekä kellareihin autohallin tasolle. Lisäksi ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 18 kpl.

Väestönsuojat 2 kpl, joissa on 145 ja 117 suojapaikkaa kaikkien tontilla sijaitsevien asuinrakennusten käyttöön, ovat rakennusten A ja D kellarikerroksissa.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 29.1.2021, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden

mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 15.1.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 15.06.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Hakemukseen on liitetty sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta tonttien 12-91-3, 12-91-7 ja 12-91-8 välillä tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden ym. järjestelyistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapurit 12-91-3 ja 12-91-8 ovat huomauttaneet tonteillaan sijaitsevien, hakijan tontille johtavien ajoyhteyksien mitoituksesta, ettei se liikenneturvallisuuden näkökulmasta mahdollista polkupyöräliikennettä ajoluiskien kautta hakijan kellareissa sijaitseviin ulkoiluvälinevarastoihin. Vastineessaan hakija perustelee hakijan mukaan kaikkien osapuolten aikaisemmin yhdessä sopimaa ratkaisua myös pyöräilyn sallimisesta ajotunneleissa. Hakija on lisäksi liittänyt suunnitelmiin suoran yhteyden pihalta paikoitushalliinsa loivan portaan kautta.

Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erytysuunnitelmien 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 talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on
esitettävä työmaasuunnitelma ja
kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä
puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä
tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta
vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon
kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä
johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten
mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus
on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen
käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä
melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei
ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja
ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja
oleskelualueilla.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha-
ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja
pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen
käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden
loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen

selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasisiteina toista kiinteistöä rasittavat ko.

yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet.

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.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasisiteina toista kiinteistöä rasittavat ko.

yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.