

§ 89

Uudisrakennuslupa 2021-534 Tuuliniitty 7

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

Rakennuspaikka	49-12-223-2 TAPIOLA Pinta-ala 4484.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Tuuliniitty 7 02100 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 5150.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Tuulikello 2 c/o Bonava Suomi Oy PL 1100 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalot (1,2), saunarakennus (3) ja maanalaisen autohallin osa (4).					
	Pääsuunnittelija: Lindfors Johan arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103931790C	4989.0	4430.0	15910.0	6
	2	103931791D	1576.0	1322.0	5060.0	4
	3	103931792E	73.0	73.0	250.0	1
	4	103931793F	1640.0	1640.0	6110.0	1
	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta	18.01.2021			Kieltävä	
	Kaupunkikuvatoimikunta	15.02.2021			Ehdollinen	
	Kaupunkimittausyksikkö	14.04.2021			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 2kpl	30.04.2021			.	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 30kpl Valtakirja Lainhuutotodistus					

Rakennuslupakartta
Liitoskohtalausunto
TEK-asiakirjat 6 kpl
Energiaselvitys ja -todistus
Hulevesisuunnitelma
Palotekniset erillissuunnitelmat
Alustava pihasuunnitelma
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Turvallisuusasiakirja
Meluselvitys
Katukorkeusilmoitus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelma
Kosteudenhallintaselvitys
Havainnekuvat
Puuparvekkeet detaljit 14 kpl
Naapurin kuuleminen 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus tontit 1-4
Esteettömyys selvitys
Ulkoväriyssuunnitelma
Väritetyt julkisivut
Sopimus VSS-paikoista
Periaatepiirustus iv-päätelaite
Autopaikkalaskelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Sähköinen liite: Vss-ilmoitus - Allekirjoitettu VSS esisopimus
Haetaan rakennuslupaa 4-kerroksisen ja 5-6 -kerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon, saunarakennuksen ja autohallin osan rakentamiselle. Asuinkerrostaloihin sijoittuu yhteensä 66 asuntoa 6 asuinkerroksessa. Pihakannen alainen pysäköintihalli on osa suurempaa korttelikokonaisuutta yhteispihoineen. Alueesta on laadittu viitesuunnitelma vuonna 2016 pidetyn arkkitehtkilpailun pohjalta.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeseen (AK-1). Alueelle saa sijoittaa myös liike-, toimisto- ja palvelutilaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä tilana kiinteistöjen rajoista riippumatta.

Uudisrakennusten massoittelem, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua ympäristön rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista tapiolamaiseen tapaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kattoratkaisuihin ja puuarkkitehtuuriin. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rungoltaan pääosin puuta. AK-1-korttelialueella rakennusten kattomuodon tulee olla kallistettu lapekatto, joka nousee lännen suuntaan. Alueen pohjoisosan 5-6-kerroksisten rakennusten räystäslinjan ja vastaavasti eteläosan 4-5-kerroksisten rakennusten räystäslinjan tulee olla yhtenäinen viistosuunnassa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5150 kem2.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi rakennuksen kellariin ja kansipihan alle saa sijoittaa pysäköinti- ja huoltotiloja, varastoja, teknisiä tiloja ja asuntojen aputiloja. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ulkoiluväline- ja lastenvaunuvaraston, sekä yhteistä pesula-, sauna- ja kerhotilaa.

Hankkeessa on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 5150 kem². Rakennusten kokonaiskerrosala on 7465 kem². Lisärakennusoikeutta on käytetty 2315 kem², josta autohallin osuus on 1640 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 141 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 38 kem². Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus AB koostuu kahdesta lamellista ja asuinrakennus C yhdestä lamellista, ja ne sijoittuvat tontille asemakaavan mukaisesti. Asuinrakennusten kellarikerrokseen sijoittuu teknisiä ja varastotiloja. 1. kerrokseen pihatasoon avautuu omalla asuntopihalla varustettuja asuntoja, samoin 1. kerrokseen sijoittuvat talopesula, kuivaushuone, lastenvaunuvarastot ja jätehuone. 2-5. kerrokset ovat keskenään samanlaisia asuntokerroksia, lukuun ottamatta yhtä rakennuksen C asunnoista, joka on kaksikerroksinen 5.-6. kerroksissa. Pihakannen alainen autohalli liittyy sekä pohjois- että eteläsivultaan viereisten tonttien autohalleihin.

Julkisivut ovat vaaleiksi peittomaalattuja ja puupaneloituja. Sokkelit ovat betonia, ja vesikatto on bitumikermillä päällystetty lapekatto. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai terassi.

Pihalle sijoittuu erillinen saunarakennus, jossa on saunaosaston lisäksi kerhotila.

Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan pesula- ja kuivaustilojen osalta sillä perusteella, että kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesukoneelle ja kuivausrummulle, sekä kerhotilojen koosta ja saunojen lukumäärästä sillä perusteella, että ne muodostavat piharakennuksessa laadukkaan, katetuilla ulkotiloilla varustetun kokonaisuuden, ja sauna on normaalia suurempi 6-8 hengen sauna. Ratkaisulla toteutetaan yksi talosauna / 28 saunatonta asuntoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan rungon tulee olla pääosin puuta. Rakennuksen runko on kuitenkin betonia. Julkisivuverhous sekä parvekkeet rakenteineen ovat puuta. Asiasta on sovittu maankäyttösopimuksen yhteydessä.

Keskinen porttikäytävä toteutetaan kattamatta. Rakennusten pihasiipien nousevien kattolinjojen tulee asemakaavan mukaan viistoutua yhtenäisesti, mutta toteutuksessa leikkausmuoto on loivasti taitteellinen. Kattomuodot noudattavat naapurirakennusten kattomuotoja.

Pihasauna sijaitsee pihakannella rakennusalan ulkopuolella.

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut ratkaisua hankkeen toteutettavuutta palvelevana.
Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 110 k-m² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Asemakaava edellyttää 47 autopaikan rakentamista tontin 2 tarpeisiin.

Autopaikkoja on osoitettu maanalaiseen autosuojaan 63 kpl, joista 3 ap soveltuu liikuntaesteisten käyttöön. Autopaikoista 47 on tontin 12-223-2 velvoiteautopaikkoja, 3 autopaikkaa yhteisjärjestelysopimuksella tontin 12-223-1 autopaikkoja, ja loput 13 autopaikkaa tulevat yhteisjärjestelysopimuksella tontin 12-223-3 rivitalojen käyttöön.

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 k-m² kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja. Asemakaava edellyttää 172 polkupyöräpysäköintipaikan rakentamista.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 244 kpl, sekä pihalle 21 kpl. UV-varastojen polkupyöräpaikoista 180 pp on osoitettu tontin 12-223-2 käyttöön asemakaavan mukaisesti, ja 64 pp yhteisjärjestelysopimuksella tontin 12-223-3 asunnoille.

Asukkaiden väestösuojakapasiteetti on tonttikaupan yhteydessä sovittu hankittavaksi Tapiolan Tuulimäen yhteiskalliosuojasta. Tontin 2 tarpeisiin varataan varsinaista suojatilaa 138 henkilölle 103 m². Alustavat sopimukset väestönsuojapaikoista ovat luvan liitteenä.

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 esteettömyysasiantuntijalle 15.4.2021, 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 perustamistaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 5.3.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon 18.1.2021 ja 15.2.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen

leimaama.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tontin eri asunto-osakeyhtiöiden välisistä, korttelin 12223 tonttien 1, 2, 3 ja 4 välisistä, sekä korttelin rakentamisen vaiheistukseen liittyvistä järjestelyistä. Lupamääräykseksi on asetettu, että yhteisjärjestelystä tehdään virallinen päätös.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus ja hakija ovat tiedottaneet hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

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

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 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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyiden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

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.