

§ 121

Uudisrakennuslupa 2022-859 Itätuulenkuja 6

Päätöspäivämäärä	30.6.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	6.7.2022

Rakennuspaikka	49-12-205-5 TAPIOLA Pinta-ala 2547.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Itätuulenkuja 6 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 5700.0 k-m ² 814.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Tuultentakoja c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 Helsinki					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Saanisto Mari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104015241B	8072.0	7660.0	20030.0	13
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	11.04.2022				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	23.05.2022				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	31.05.2022				Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 7kpl	15.06.2022				.
	Naapurien kuuleminen jatkettu	20.06.2022				.
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 22kpl Hankekuvaus TEK-asiakirjat 10 kpl Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio					

Palotekniset erillisuunnitelmat
Turvallisuusselvitys
Meluselvitys ja selvitys rakenteiden ääneneristäväydestä
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Katukorkeusilmoitus
Havainnepiirustukset
Kerrosalalaskelma
Sitoumus yhteisjärjestelyyn
Ulkoväriyysuunnitelma
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillisuunnitelmat, 2kpl
Paloturvallisuussuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Tapiolan yleissuunnittelun lausunnot 4 kpl
Selvitys kosteudenhallinnasta
Liitoskohtalausunto
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Alustava pihasuunnitelma
Väestösuojan käyttösopimus
Sopimus autopaikoista Tapiolan keskuspysäköinnissä
Haetaan rakennuslupaa 12-kerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu yhteensä 61 asuntoa 12 asuinkerroksessa.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tontille on aikaisemmin myönnetty asuinkerrostalon rakennuslupa 2020-1859-A, joka samalla rauetetaan.

Tontille on aikaisemmin rakennettu rakennusluvalla 49-2017-248 kauppakeskus Ainoan ja bussiterminaalin tiloja yhteensä 814 kem², josta asemakaavan mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa on 413 kem².

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa lähipalvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja (AK-1). Sallittu kerrosluku on tasolta noin + 12.0 ylöspäin 12 kerrosta, minkä lisäksi sallitaan rakennuksen tai tason noin + 8.0 alle kahteen tasoon rakennettavaksi pysäköinti ym. aputiloja.

Tonttien autopaikat, polkupyöräpaikat, jätehuoltotilat, yhteiskäyttöiset tilat ja leikkipaikat saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Uudisrakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan. Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Myös rakennuksen katto teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

12-kerroksisten rakennusten massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin, esimerkiksi viistetyin päädyin. Kaavassa esitetyistä rakennusalan rajoista riippumatta massoittelu voi olla myös erilainen, jos sillä

saavutetaan arkkitehtonisesti laadukas ilme. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia. Aurinkopaneeleja ja -kennoja saa integroida julkisivuihin vaaleasta väriytyksestä poiketen. Parvekkeet tulee lasittaa.

Kansipihat tulee rakentaa viihtyisiksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensaille ja maanpeitekasveilla. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla piha-alueet tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Sujuvat kävely-yhteydet eri pihatasojen ja vierekkäisten asuinpihojen välillä tulee varmistaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5600 kem² tason noin + 8.0 yläpuolella, ja 100kem² sen alapuolella, yhteensä 5700 kem². Aiemmat luvat huomioiden tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta tason noin + 8.0 yläpuolella 5187 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot kerroksissa, porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sekä likimääräisen tason +8.00 alle teknisiä, pysäköinti-, sisäänkäynti-, yhdyskäytävä-, varasto-, sosiaali-, väestönsuoja-, kiinteistönhuolto- ja bussipysäkkituloja.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 5187 kem². Rakennuksen kerrosala on 7660 kem², ja kokonaisala 8072 m². Lisärakennusoikeutta on käytetty 2473 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 367 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 71 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 100 kem² tason noin + 8.0 alapuolella.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan tasolta noin +8.0 lukien 12-kerroksinen asuintorni ja asuntopihat, sekä alemman pihakannen noin + 8.0 alainen autohalli ja pihakannet viherrakenteineen. Asuntojen yhteistilat on osoitettu 1.-5. kerrokseen ja kellariin. Osa yhteistiloista on yhteisjärjestelysopimuksella yhteisiä tontin 12-205-5 kanssa. Kuivaushuone sekä tonttien 12-205-5 ja 12-205-6 yhteinen kerhuhuone sijaitsevat rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Talosauna ja -pesula, samoin jätehuone sijaitsevat viereisellä tontilla 12-205-6.

Julkisivut ovat 1. kerroksessa hiottua mustaa betonia, ja 2.-12 kerroksissa valkobetonia sekä valkoista graafista betonia. Ikkunat ja lasiovet ovat messingin värisiä. Vesikatto on bitumikermillä päällystetty tasakatto. Kaikkiin asuntoihin liittyy tilava lasitettu parveke.

Asuinrakennuksen muoto poikkeaa asemakaavassa määritetystä ja rakennusalueen rajoja ylitetään vähäisesti, mutta kaavassa sallitaan poikkeaminen muodosta ja rakennusalan rajoista.

Asuinrakennus perustetaan tontilla jo olevan liikerakennusosan yläpohjan siirtolaatan ja pystyrakenteiden välityksellä teräsmaaluille. Kantavat rakenteet ovat elementtirakenteisia teräsbetonipilareita, sekä paikalla valettuja ja elementtirakenteisia teräsbetoniseiniä. Vaakarakenteet ovat

pääsääntöisesti paikalla valettuja. Julkisivut ovat sandwich-elementtejä.

Rakennus liitetään kaukolämpö- ja kaukokylmäverkkoihin, ja se on varustettu automaattisella sammutusjärjestelmällä. Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisella ilmanvaihtojärjestelmällä. Yhteisten tilojen ilmanvaihto toteutetaan koneellisella, lämmöntalteenotolla varustetulla ilmanvaihdolla.

Suunnitelmien korot ovat N60 järjestelmässä. Asemakaavan absoluuttiset korot ovat N2000 järjestelmää. Hanketta ympäröivät rakennukset on suunniteltu N60 -järjestelmässä. Käytetty korkojärjestelmä noudattaa naapurirakennuksissa käytettyä korkojärjestelmää.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksestä, joka edellyttää 12-kerroksisen rakennuksen ylimmän kerroksen alaksi korkeintaan 2/3 alemman kerroksen pinta-alasta. Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen arkkitehtuurin ratkaisulla.

Rakennuksen ylempi pihakansi sijoittuu kaavassa esitetty likimääräistä tasoa +12 korkeammalle, tasolle noin + 14.00, johtuen Itätuulentie 6 asuinrakennuksen alla olevan jo rakennetun siirtolaatan yläpinnan korkeudesta. Siirtolaatalla on voimassa oleva rakennuslupa.

Kaavassa esitetty yleiselle jalankululle osoitettu pohjois-eteläsuuntainen, osittain pihakannen alle sijoittuva yleinen jalankulku on jätetty toteuttamatta, koska korvaava reitti kauppakeskukseen on aikaisemmin sopimuksin toteutettu Itätuulentien 8 itäpuolella Helmakujan kautta.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kem² kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa kerrostaloasuntoa kohden. Lisäksi on rakennettava 1 ap / 150 kem² liikekerrosalaa, ja 1ap / 75 kem² toimistokerrosalaa.

Asemakaava edellyttää yhteensä 40 autopaikan rakentamista.

Autopaikkoja on osoitettu tontin pihakannen alaiseen autosuojaan omalle tontille 37 ap. Loput 3 autopaikkaa kiinteistölle on osoitettu Tapiolan keskuspysäköinnistä asemakaavan mukaisesti.

Sähköautojen lataus mahdollistetaan kaikissa autopaikoissa.

Itätuulentien 6 ja Itätuulentien 8 yhteisessä autohallissa on yhteensä 3 liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa (3 LE-paikkaa / yhteensä 80 velvoiteautopaikkaa).

Asemakaavan mukaan polkupyörien pysäköintipaikkoja tulee rakentaa katettuun, lukittuun tilaan yksi polkupyöräpaikka asuntokerrosalan 30 kem² kohti, kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti.

Lisäksi on rakennettava yksi polkupyöräpaikka jokaista liike- ja toimistotilojen 70 kem² kohti, sekä tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkotiloissa. Asemakaavan mukaan katettuja ja lukittuja

polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa asunnoille vähintään 173 pp.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettu kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteensä 173 pp ja lisäksi pihakannelle 16 pp asemakaavan mukaisesti.

Väestösuojapaikat 138 henkilölle osoitetaan Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettuun yhteisväestönsuojaan.

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 6.6.2022, 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 31.5.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 11.4.2022 ja 23.5.2022, 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.

LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on lausunnossaan 22.6.2022 todennut, että esitettyjen asiakirjojen mukaan suunnittelussa on otettu huomioon metron rajoitepiirustusten mukaiset asiat, sekä rakennuskuormien sijoittelussa ja perustamisessa on otettu huomioon metron tilojen läheisyys.

Tapiolan alueen yleissuunnittelun lausunnot LVIA:sta 25.5.2022, sähkösuunnittelusta 20.5.2022, paloteknisistä ratkaisuista 2.6.2022 ja sprinkleristä 1.6.2022 on liitetty hakemukseen. Lausunnoissa suunnitelmia on puollettu todeten, että ne huomioivat yleissuunnitelman periaatteet riittävässä määrin.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseksi on liitetty hakemukseen. Yhteisjärjestelysopimuksessa tullaan sopimaan mm. rakenteiden, autopaikkojen, asuntojen yhteistilojen sekä ulko-oleskelun sijoittumisesta toisten tonttien alueelle.

ERITYISMENETTELY

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaisesti hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettely tarkoittaa tässä yhteydessä rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta rakennuksen rungon ja pohjarakenteiden osalta.

**Esittelijän
päätosehdotus**

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

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 pyydettyä 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 töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Ennen elementtien tilausta on lopullinen graafisen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinat hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehtoja (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden 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.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

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

Sovelletut oikeusohjeet

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.