

## § 139

**Uudisrakennuslupa 2022-916 Jousenpuistonkatu 7**

Päätöspäivämäärä	25.8.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	31.8.2022

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-12-221-5 TAPIOLA Pinta-ala 3330.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Jousenpuistonkatu 7 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 3000.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1)  Pääsuunnittelija: Rosti Mikko Arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 1040163814 3644.0 3644.0 11445.0 7	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkikuvatoimikunta 31.01.2022 Kaupunkikuvatoimikunta 14.03.2022 Naapurien kuuleminen, 7kpl 22.06.2022 Kaupunkimittausyksikkö 07.06.2022	Kieltävä Mahdollistava . Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 12kpl Asemapiirustus-DWG Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyysselvitys TEK-asiakirjat 8 kpl Hankekuvaus LVI suunnittelun ja -toteutuksen perusteet asiakirja	

Katukorkeusilmoitus  
Kerrosalalaskelma  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Värijulkisivut ja havainnekuvat  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Rasitesopimus  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Perustamistapalausunto  
Pohjatutkimus, 5kpl  
Liitoskohtalausunto  
VSS-ilmoitus  
Väestönsuojapiirustukset  
Ympäristöselvitys  
Valtakirja, 2kpl  
Palotekninen suunnitelma  
Haetaan lupaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.  
Rakennukseen sijoittuu 43 asuntoa 7 asuinkerroksessa.

## **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

### **ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), johon saa rakentaa 7-kerroksisen asuinkerrostalon. Rakennus on asemakaavan mukaan rakennettava kiinni rakennusalan itä-, länsi- ja eteläsvivuihin.

AK-1 -korttelialueella julkisivujen tulee olla sopuosinnussa Tapiolan kulttuuriympäristön arvojen kanssa sekä keskenään yhteensopivia, laadukkaita ja viimeistelyjä. Korttelissa 12221 rakennusten normaalikerrosten tulee olla paikalla muurattuja ja pääosin valkeaksi rapattuja. Rakennusten kattuhuoneistojen tulee olla arkkitehtonisesti normaalikerroksesta poikkeavia ja kokonaisuuteen sopivia. Ylimpien kerrosten tulee olla sisäänvedettyjä siten, että toiseksi ylin kerros on 65% suurimmasta kerroksesta ja ylin kerros 50% tästä. Kattuhuoneistojen vesikatot on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisena yhtenäisen suunnitelman mukaan niin, että Jousenpuistonkadun eteläpuolelle sisäkaareen sijoittuvien kolmen talon katot ovat keskenään yhtenäiset.

Maanvaraiselle pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita korttelialueelle laaditun yhtenäisen maisemasuunnitelman mukaisesti. Rakennuksen pohjoispuolella tonttien 4 ja 5 välille, samoin eteläpuolella tonttien 2, 3, 5 ja 6 välille on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen varattu alue, johon tulee rakentaa viivytyispainanne. Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

### **RAKENNUSOIKEUS**

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3000 kem<sup>2</sup>.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tekniset tilat ja kiinteistöhuoltotilat, asuntojen varastot, asukkaiden yhteistilat, kerhotilat ja asuntojen yhteiskäyttöiset saunaosastot, väestösuojat ja jätehuoneet, sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, edellyttäen että tämä lisää asumisviihtyisyyttä.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 3000 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosala on 3644 kem<sup>2</sup>, ja kokonaisala samoin 3644 m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 644 kem<sup>2</sup>, josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 352 kem<sup>2</sup>. MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on asuinrakennuksessa 165 kem<sup>2</sup>, väestösuoja on laajuudeltaan 89 kem<sup>2</sup>, ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja on yhteensä 37 kem<sup>2</sup>. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

#### RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan 7-kerroksinen, yksiportainen asuinkerrostalo, joka porrastuu 6. ja 7. kerrosten osalta. Saunaosasto, kerhotila, pesula ja kuivaushuone sekä irtaimisto-, lastenvaunu- ja UV-varastot on sijoitettu rakennuksen 1. kerrokseen. Pihatoiminnot ja jätehuolto ovat yhteisiä tontin 12-221-4 kanssa. Jätehuoneen ohjeellisesta sijainnista rakennusrungossa poiketaan, ja tonttien yhteinen syväkeräyspiste sijaitsee tonttien rajalla.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin tiilimuurauksen päälle vaaleaksi rapatut, ja ylimmät kerrokset verhotaan puukuosisella julkisivulevytyksellä. Vesikatto on huopapintainen tasakatto, ja osin laatoitettua terassia 6. ja 7. kerroksissa.

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat betonielementtejä ja tasot ontelolaattoja. Rakennus liitetään kaukolämpöön. Asunnoissa on huoneistokohtainen ilmanvaihto.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen itäpäässä rakennus jää 2,3 metrin päähän rakennusalueen rajasta, johon asemakaava velvoittaa rakentamaan kiinni. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että suunnitteluratkaisulla saavutetaan yli 8 metrin etäisyys naapuritontin rakennukseen.

Parvekkeet ulottuvat yli 1,2m rakennusalueen rajan ulkopuolelle.

Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 100 kem<sup>2</sup>, tai vuorottaispysäköinnin periaatteella 1 ap / 110 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on vuorottaispysäköinnin mukaan 27 ap. Jousenpuiston pysäköintilaitokseen sijoittuu 27 autopaikkaa. Yksi LE-autopaikka sijaitsee omalla tontilla.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp / 30 kem<sup>2</sup>. Asemakaava edellyttää vähintään 100 polkupyöräpaikan rakentamista.

Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu 79 kpl asuinrakennuksen 1. kerrokseen UV-varastoon, sekä lisäksi lukittavia ulkopaikkoja sisäänkäyntien

yhteydessä on 22 kpl.

Väestönsuoja 81 henkilölle sijoittuu rakennuksen 1. kerrokseen.

#### 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 29.6.2022, 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.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 12.8.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 31.1.2022 ja 14.3.2022, 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.

#### YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS JA RASITTEET

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus tonttien 12-221-5 ja 12-221-6 välillä yhteisiin tai rasitteina oleviin vesi-, jätevesi-, sadevesi- ja lämpöjärjestelmiin, sähköjohtoihin, kaivoihin, perustuksiin, salaojiin sekä routaeristeisiin, samoin ajo- ja kulkureitteihin, piha-alueisiin ja leikkipaikkoihin.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Naapurit 12-221-7 (As. Oy Espoon Jousenpuro, Jousenpuistonkatu 15) ja 12-221-8 (As. Oy Espoon Jousenportti, Jousenpuistonkatu 11) edellyttävät rakentajan huomioivan naapurirakennusten pelastustiet ja pitämään ne esteettöminä ja liikennöitävässä kunnossa rakentamisen ajan.

Muilla naapureilla ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Tiedoksi

49-12-221-7

49-12-221-8

**Esittelijän  
päätoisehdotus**

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:**

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. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**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 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.

Ennen rakennustyön aloittamista rakennusvalvonnalle on esitettävä allekirjoitettu vuokrasopimus autopaikkojen sijoittamisesta Jousenpuiston pysäköintilaitokseen.

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 tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja 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 liitteeksi toimitetaan rasitesopimus 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.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lupa-arkkitehti  
Taina Kinnunen  
040 505 6844  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.