

§ 172

Uudisrakennuslupa 2023-326 Riihitontuntie 17

Päätöspäivämäärä 16.11.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

Rakennuspaikka	49-15-30-11 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2295.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 17 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3460.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2)					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040739539	4860.0	4860.0	15350.0	8
	2	1040739528	1392.0	1392.0	5575.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.11.2022				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	16.03.2023				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	11.04.2023				.
	Kaupunkitekniikan keskus	02.10.2023				Puoltava
	Metron rataisännöinti	11.10.2023				Puoltava
	Länsimetro Espoo	19.10.2023				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl					

Kaupparekisteriote 2 kpl
Valtakirja 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Happamien sulfaattimaiden tutkimusraportti
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Paarien tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivut
Julkisivujen väriyysuunnitelmat
Parvekedetaljipiirustus
Ympäristöselvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
Sijoituslupa

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on asemakaavassa osoitettu enintään 6-8 -kerroksisia, paikoin toisiinsa matalammilla kaksikerroksisilla osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja sekä niitä korttelialueen keskellä yhdistävä yksikerroksinen rakennuksen tai pihakannen alainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi pohjois-eteläsuunnassa tulee järjestää yleinen jalankulkuyhteys. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 23 450 kem².

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä asumiselle häiriötä aiheuttamattomia asuntoihin kytkettyjä työtiloja maantasoon. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa kadun suuntaan avautuvia asuntoja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, rappausta tai muuta laadukasta julkisivumateriaalia. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita. Parvekkeet tulee lasittaa suurella osalla kadun puoleisia

julkisivuja, ja parvekejulkisivut tulee jäsentää ikkunajulkisivun tapaan siten, ettei parvekkeista muodostu yhtenäistä nauhaa tai koko seinän levyistä lasipintaa. Julkisivuja ja sisäänkäyntejä saa jäsentää metallisilla rakennusosilla ja pinnoilla.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. tulvariskin sekä hule- ja pohjaveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusalasta. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 3460 kem². Tästä kerrosalasta on käytettävä enintään 110 kem² myymälätilaan ohjeellisena annettulle rakennusalalle.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää aputiloja sekä kaksi kadulle avautuvaa myymälähuoneistoa. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntoja, aputiloja sekä kaksi saunaosastoa kerhotiloineen. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ja ylimpään niistä sisältyy ilmanvaihtokonehuone. Kellaria ja ullakkoa ei ole.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle pääsy ulkokautta kadulta on korttelissa mahdollista ulkoportailta ja luiskilla. Pohjoisen puolella pihakansi liittyy maisemoituna viereisen koulu- ja toimistorakennuskiinteistön puistomaisena säilytettävään osaan, jonne myös yhdistetään pihan poikki suunniteltu yleinen jalankulkuyhteys. Pysäköintihalliin johtaa korttelissa kaksi ajoyhteyttä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 62 kpl, keskipinta-alaltaan noin 47 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Jätteet kerätään jätehuoneeseen kadun varrelle. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alaspäin, viereiselle parvekkeelle tai parvekkeelta suoraan pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään vaaleaa ruskeanharmaata puhtaaksimuurattua tiiltä sekä rappausta vaalean ruskeanharmaan ja murretun keltaisen sävyin, kansipihakerroksessa ruosteenruskeaa värillistä betonia. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu ruosteenruskealla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan. Katolle sijoitetaan varaus aurinkopaneeleille.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4860 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 4860 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3351 kem², rakennusoikeudellista liiketilan kerrosalaa 99 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1047 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 363 kem². Rakennusoikeudellista kerrosalaa jää jäljelle 10 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 1392 kem².

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemukset asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille kaikilla muilla korttelialueen kiinteistöillä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennuksen kahdeksas kerros ulottuu iv-konehuoneen osalta noin kymmenen metrin verran asemakaavassa enintään seitsemälle kerrokselle sallitun rakennusalan puolelle. Ylityksen syynä on iv-konehuoneen sijoittaminen ylimmän asuinkerroksen tasoon katolle sijoittamisen sijasta.

Asuinrakennus ylittää rakennusalan itäisen rajan noin 0,4 metrillä rakenteellisista sekä tilajärjestelyyn liittyvistä syistä.

Asuinrakennus ylittää ensimmäisessä kerroksessa rakennusalan länteen 2,06 metrin verran. Ylityksen aiheuttava, jätehuoneen ovelle johtava kulkuyhteys on jouduttu suunnittelemaan seiniltään umpinaiseksi käytäväläksiksi vieressä sijaitsevien ulkoportaiden kasvuallasrakenteiden vuoksi.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto sekä liiketiloille vähintään 1 ap/ 75 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 32 ap.

Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia opiskelija- ja vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä, nimeämättömänä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 32 ap pysäköintihalliin. Näistä kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto sekä liiketiloille vähintään 1 pp/ 100 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 113 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Liiketiloiden polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitus.

Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 114 pp ulkoiluvälinevarastoihin.

Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Kiinteistön 91 väestönsuojapaikkaa on osoitettu yhteisjärjestelysopimuksella S1-luokan väestönsuojoihin viereisille kiinteistöille 15-30-12 ja 15-30-13.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, 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.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarasto-, pesula-, kuivaus- ja kerhotilojen pinta-alan osalta. Hakija toteaa, että ulkoiluväline- ja

lastenvaunuvarastot ovat keskenään yhteiskäyttöisiä tilaa säästävine seinätelineineen ja että kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesu- ja kuivauskoneelle. Hakijan mukaan kerhotilan kanssa samaan kokonaisuuteen sijoitettua saunatilaa voidaan käyttää kerhotilan lisätilana.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-30 kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. pysäköinnistä, jätehuollosta, hulevedestä, väestönsuojista, kulkuoikeuksista, huolto- ja pelastusajosta, yhteispihasta, palomuurin rakentamattajättämisestä sekä johtojen, rakenteiden ja tekniisten järjestelmien sijoittamisesta. Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa katualueelle sijoittuville rakenteille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityssuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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 aloituskokous.

Rakennushankkeelle on nimettävä
kosteudenhallintakoordinaattori ennen
aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen
järjestämiseksi.

On huomioitava varoetäisyydet Riihitontuntien
katualueella sijaitseviin maanalaisiin johtoihin.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon
kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista
metrotunnelia. On noudatettava Pääkaupunkiseudun
Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta
'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä
läheisyydessä'.

Louhinta tontilla edellyttää ennen toimenpiteisiin
ryhtymistä yhteydenottoa Kaupunkiliikenne Oy:n
metron rataisännöintiin.

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

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.