

§ 186

Uudisrakennuslupa 49-2023-1311

Päätöspäivämäärä 12.12.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.12.2023

Rakennuspaikka	49-12-223-3 TAPIOLA Pinta-ala 5340.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Tuuliniitty 9 02100 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinrakennusten korttelialue 1890.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Tuulikello 3 / c/o Bonava Suomi Oy PL 1100 00101 HELSINKI					
Toimenpide	3 rivitalon rakentaminen (1,2,3), maalämpökaivojen poraaminen					
	Pääsuunnittelija: ██████████ Arkkitehti SAFA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041215965	704.0	704.0	2800.0	2
	2	1041215976	725.0	725.0	2470.0	2
	3	1041215998	734.0	734.0	2470.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	20.11.2023				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	08.05.2023				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	12.06.2023				Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 3kpl	07.12.2023				Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 16kpl Valtakirja Hankekuvaus					

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Energiaselvitys ja -todistus, talot A,B & C
Energiatodistuksen liite , talot A, B & C
Esteettömyys lomake
Kerrosalakaaviot
MRL-pinta-alataulukko
Maalämpökaivojen etäisyydet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Liito-oravaselvitys 2022
Lainvoimaisuustodistus ELY-asiavirheen korjaamispäätökseen
Kaupunkikuvatoimikunnan esittelyaineisto
VSS Esisopimus
Väritetyt julkisivukaaviot, talot A, B & C
Julkisivudetajit
Alustava pihasuunnitelma
Rakennuslupakartta
Yhteisjärjestelysopimus
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Liitoskohtalausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa kolmen kaksikerroksisen rivitalon rakentamiselle, sekä viiden maalämpökaivon poraamiselle.

Alueesta on laadittu viitesuunnitelma vuonna 2016 pidetyn arkkitehtikilpailun pohjalta.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueeseen (AK-1).

Uudisrakennusten massoittelun, 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.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1890 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja.

Hankkeessa on käytetty asemakaavan mukaista rakennusoikeutta

yhteensä 1888 kem². Rakennusten kokonaisala on yhteensä 2163 m² ja kerrosala on 2163 kem². Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on käytetty 109 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta on 122 kem², ja taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 44 kem². Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 2 kem².

RAKENNUSHANKE

Rivitalot porrastuvat rinteeseen ja rajaavat korttelin itäisivun asuinkerrostalojen kanssa tilavan korttelipihan asemakaavan mukaisesti. Rivitaloihin sijoittuu yhteensä 13 asuntoa 2 asuinkerroksessa. Asuntojen sisäänkäyntien tasolle sijoittuvat eteinen, pesuhuone ja työhuone sekä porras yläkertaan, ja puolta metriä alemmalle tasolle avokeittiö ja olohuone, joista on terassin kautta näkymä länsisivun puistoon. 2. kerroksissa on makuuhuoneita sekä huoneistosauvat pesutiloihin. Asuntojen varastot sijoittuvat sisäänkäyntien yhteyteen. Rivitalojen jätesuoja sijoittuu yhteisjärjestelysopimuksella tontille 12-223-2.

Julkisivut ovat valkeaksi ja ruskeaksi peittomaalattuja ja puupaneloituja. Sokkelit ovat betonia, ja vesikatto on bitumikermillä päällystetty tumman harmaa lapekatto. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke ja terassi.

Rivitalojen kantavat pysty- ja vaakarakenteet ovat betonielementtejä. Rakennukset lämmitetään maalämmöllä. Lisäksi rakennuksen 2 katolle sijoittuu lappeen suuntaisesti aurinkopaneeleja.

Korttelin eteläosaan tonttien 2, 3 ja 4 alueelle on merkitty vuonna 2021, korttelia jo rakennettaessa liito-oravan ydinalue. Tontin 3 omistaja haki ELY-keskukselta poikkeamista liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan hävittämiskiellosta, mutta ELY-keskuksen päätös 23.2.2022 oli kielteinen. Myöhemmän, vuonna 2022 tehdyn selvityksen mukaan liito-oravasta ei löytynyt merkkejä eikä myöskään aikaisemmassa selvityksessä mainittua pesäpuuta. Tämän selvityksen perusteella ELY-keskus on poistanut aikaisemmin tekemänsä päätöksen ja toteaa, ettei kysymyksessä enää ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, eikä poikkeamislupa ole enää tarpeen. Selvitys sekä Uudenmaan ELY-keskuksen päätös ovat lupahakemuksen liitteinä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

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

Tekninen tila (rak. 2) ylittää rakennusalan rajan n. 90 cm. Hakija perustelee poikkeamista sen mahdollistamalla maalämpöratkaisulla, joka tarvitsee tavanomaista suuremman laittilan.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka 110 k-m² kohden, kuitenkin vähintään yksi autopaikka rivitaloasuntoa kohden. Autopaikat on sijoitettava maanalaiseen tilaan pihakannen tai rakennuksen alle. Asemakaava edellyttää 13 autopaikan rakentamista tontin 3 tarpeisiin.

Korttelin yhteisen maanalaisen autosuojan autopaikoista 18 autopaikkaa

(josta 1 LE-ap) on yhteisjärjestelysopimuksella merkitty 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 63 polkupyöräpysäköintipaikan rakentamista. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu korttelin yhteisen kellarin ulkoiluvälinevarastoihin yhteisjärjestelysopimuksella tontin 12-223-3 asunnoille 64 pp. Lisäksi sisäänkäyntien yhteyteen on merkitty 41 pp.

Asukkaiden väestösuojakapasiteetti on tonttikaupan yhteydessä sovittu hankittavaksi Tapiolan Tuulimäen yhteiskalliosuojasta. Tontin 3 tarpeisiin varataan varsinaista suojatilaa 51 henkilölle 37,8 m². Alustavat sopimukset väestösuojapaikoista ovat luvan liitteenä.

SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Asuntoihin on esteetön käynti. Sisääntulotaso toimii asunnon selviytymiskerrosena. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 23.11.2023, eikä tällä ollut hankkeesta huomautettavaa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys. Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan tontin hulevesiä viivytetään korttelin yhteisissä hulevesipainanteissa josta ne imeytyvät maan pintakerrokseen, sekä viivytysputkistossa, ennen niiden johtamista Otsolahdenojaan.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon kaksi kertaa, ja hanketta puolettiin mm. huolelliseen detaljisuunnitteluun kohdistuvilla suosituksilla.

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.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Tiedoksi
Uudenmaan ELY-keskus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

**Esittelijän
päättösehdotus**

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennelaskelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava

luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu

ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan

luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteuudenhallintasuunnitelma.

Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan

säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden

kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan

asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä

toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien

haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja

hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta (liitteenä).

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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
p. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.