

§ 69

Uudisrakennuslupa 2024-240, Maitovadinkatu 11

Päätöspäivämäärä 2.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.5.2024

Rakennuspaikka	49-54-45-1 KILO Pinta-ala 3521.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maitovadinkatu 11 02630 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VI, e = 2,16 7600.0 k-m ² 0.0 k-m ²																								
Hakija	Asunto Oy Espoon Kipsimestari c/o YIT Housing Oy PL 36 00621 HELSINKI Asumisoikeus Oy Espoon Viilivati 2 c/o Knitte Business Park Kutojantie 6-8 02630 ESPOO																									
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2) ja ulkoviivasto (3) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus																									
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1041435124</td> <td>2277.0</td> <td>2277.0</td> <td>7168.0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1041435168</td> <td>2263.0</td> <td>2263.0</td> <td>7117.0</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1041435179</td> <td>81.0</td> <td>81.0</td> <td>282.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1041435124	2277.0	2277.0	7168.0	6	2	1041435168	2263.0	2263.0	7117.0	6	3	1041435179	81.0	81.0	282.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																					
1	1041435124	2277.0	2277.0	7168.0	6																					
2	1041435168	2263.0	2263.0	7117.0	6																					
3	1041435179	81.0	81.0	282.0	1																					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																									
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 07.03.2024 Naapurien kuuleminen 6 kpl 26.03.2024	Puoltava Mahdollistava																								
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 17 kpl Kaupparekisteriote																									

Lainhuutotodistus
Valtakirja
Hankeselvitys
Yhteisjärjestelysopimukset 2 kpl
Hallinnanjakosopimukset 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Rakennusjäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo 2021
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitys
Korttelikohtainen hulevesihallintasuunnitelma
Selvitys ulkoseinän lämmöneristeen vaatimustenmukaisuudesta
Melu- ja värinäselvitykset
Väestönsuojapiirustus
Pihasuunnitelma
Valokuvia
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Riskinarvio ja kunnostustavoitteiden määrittäminen
Keran kehittämissuunnitelma-arvio
Viherkerroin tulokortti
Tonttileikkauspiirustukset 2 kpl
Rakennetyypit
Rakennustekniikka ennen luvan hakemista
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Paloturvallisuuden riskiarvio
Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl
LOMAKE-YL08A
Selvitys kaavan mukaisista autopaikkavähennyksistä

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden 6-kerroksisen asuinrakennuksen ja niiden väliin kiinteästi liittyvän 1-kerroksisen ulkoiluvälinevaraston rakentamiselle. Asuntoja rakennetaan kaikkiaan 48 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 65,4 m², eikä kohde ole pienasuntovaltainen.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuin- ja palveluskerrostalojen korttelialueelle AK-1. Siitä on osoitettu rakennusala 6-kerroksisille asuin- ja palveluskerrostaloille sekä 1-2 kerroksiselle osalle. Asemakaava on saanut lainvoiman 2021. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-,

toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppisiä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Jättila tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä sekä runkomelu tulee huomioida suunnittelussa 100 metrin etäisyydellä LR-alueen rajasta ja 50 metrin etäisyydellä Kutojantien katualueen rajasta. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää raideliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %.

Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Rakennusalue on nykyisellään tie- ja pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni. Liikennemelusta ja tärinän vaikutuksista on tehty selvitykset, joiden johtopäätökset on tarvittavilta osin huomioitu suunnitelmissa.

Tontille on aiemmin myönnetty rakennuslupa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä siihen liittyvälle 1-kerroksiselle varasto-/jättilalle.

Lisäksi pääosin viereiselle tontille sijoittuvasta 1-kerroksisesta ulkoiluvälinevarastosta osa sijoittuu nyt haettavan hankkeen tontille ja asuinrakennus F:ään kiinni. Sille ei ole vielä haettu rakennuslupaa. Asemakaavan mukaisesti rakennukset sijoittuvat tontin ulkoreunoille muodostaen umpikorttelin. Sisäpiha on maanvarainen. Autopaikat sijaitsevat Viilivati-kadun toiselle puolelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa lukuun ottamatta yhtä le-paikkaa, joka on tällä tontilla pihamaalla.

Arkkitehtuurin ja materiaalivalintojen tavoitteena on ilmentää Keramiikkakortteliksi nimetyn korttelin identiteettiä. Materiaalivalinnoissa on pyritty huomioimaan Keran kestävä kehityksen ja kiertotalouden tavoitteet. Hankkeessa käytetään pitkäikäisiä ja kierrätettävissä olevia materiaaleja: muun muassa tiiltä ja erilaisia metallilevyjä. Rakennuksen rungon käyttöikäksi on asetettu 100 vuotta. Korttelin rakennukset ovat kattomuodoiltaan ja tiilisävyiltään vaihtelevia.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus korttelissa on yhteensä 14500 kem². Tontin rakennusoikeudeksi on tonttijaossa merkitty 7600 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat. Tontin rakennusoikeudesta on käytetty 4875 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta 3900 kem². Jäljellä olevaa rakennusoikeutta tontilla on siten 3700 kem². Tämän hankkeen kokonais- ja kerrosala on yhteensä 4621 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 3700 kem², 396 kem² on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 152 kem² porrashuoneiden 20 m² ylittävää osaa ja 373 kem² MRL 115 §:n sallimaa ylitystä. Rakennuksessa ei ole kellaria eikä ullakkoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

Rakennus F:n pihan puolen sisäänkäyntikatot ja sisäänkäyntikatoksen sivuseinämä ylittävät tontin rajan 1,2 m tontin 54045/3 puolelle.

Perustelu: Katoksen sijainti on tarkentunut tonttien lohkomisen jälkeen.

Ylityksestä on tehty sopimus tonttien kesken.

Poikkeama katsotaan perustelluksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus: Asunnot 1 ap / 110 kem²,
 $3700 / 110 = 33,6 = 34$ ap. Kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto (48

asuntoa, 24 p) Autopaikkojen kokonaismäärästä vähennetään asemakaavan mukaisesti 5 % pysyvästi auton omistamisen tai autolla liikkumisen tarvetta vähentävillä ratkaisulla, joita ovat kortteliin toteutettavat kaksi yhteistilaa, jotka ovat varattavissa etätöiden tekoon.

Yhtiöön toteutetaan vakiona asukkaalle maksuton internet-liittymä ja osaan asunnoista tulee myös langaton reititin. Lisäksi kohde on valtion tukema 40 vuoden korkotukimallilla toteutettava vuokratyö, jolloin

autopaikkojen määrästä saa vähentää 20 %. Kaikkiaan autopaikkamäärästä vähennetään siten 25 %. Vähennysten jälkeen vaadittava autopaikkamäärä on 26 ap [$34 - (0,25 \times 34) = 25,5$].

Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 26 ap, joista 25 ap sijaitsee tontille 54043/4 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja 1 le-ap sijaitsee tämän hankkeen tontilla pihamaalla.

Polkupyöräpaikkavaatimus 1 pp / 30 kem² = $3700 / 30 = 124$ pp.

Rakennetaan 124 pp paikkaa sisälle ja lisäksi pp-paikkoja ulos lyhytaikaista pysäköintiä varten.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena rakennukseen F ja suojassa on paikkoja 98 hengelle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Tärinäselvitys:

Rakennus tulee olemaan paaluille perustettu ja erityisesti pystykomponentit (pois lukien lattioiden kenttien värähtely) ovat hallinnassa tätä kautta. Edelleen voidaan todeta, että rakennuskorkeus on siinä määrin pieni, että vaakasuuntaiset värähtelyt eivät muodostu ongelmaksi.

Melu- ja ääneneristys selvitys:

Meluselvityksessä tarkasteltiin vaiheittain rakentamisen vaikutusta Asunto Oy Espoon Kipsimestarin pihamelutasoihin sekä julkisivuun kohdistuviin melutasoihin. Julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat melko matalia, eivätkä ikkunoilta tai parvekeoilta edellytettävät ääneneristysvaatimukset ole kovin korkeita. Rakennuksen piha-alueen melutasot ovat osittain yli uudelle asuinalueelle annetun yöajan ohjearvotason tilanteessa, jossa koko kortteli ei ole vielä rakentunut. Päiväajan melutasot ovat kuitenkin selvästi alle ohjearvon ja myös yöohjearvon täyttävää aluetta löytyy rakennuksen suojan puolelta. Sisäpihan puolella olevia parvekkeita ei ole pakollista lasittaa.

Palotekninen asiantuntijalausunto:

Asunto Oy Espoon Kipsimestarin ja viereiselle tontille tulevan asuinkerrostalon välissä on 1-kerroksinen osuus. Välipohja osastoidaan

EI60-EI90-luokkaan palon leviämisen estämiseksi matalalta osalta korkealle osalle.

HULEVEDEET

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet puretaan virtauksensäätökaivon kautta viivytettyinä liitospaikkaan liitoskohtalausunnon ja LVI-suunnitelman mukaan. Perusvesiä ei viivytetä. Virtauksensäätökaivo mitoitetaan siten, että viivytystilavuus tyhjentyy 12-48 tunnin kuluessa täyttymisestään.

KOSTEUDENHALLINTA

Kosteudenhallintaselvitys on hakemuksen liitteenä.

ESTEETTÖMYYSSELVITYS

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.1.2024 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee: varmistaa korttelin vesikatto- ja räystäasmaailman hallittu kokonaisuus, saattaa maantasokerroksen katujulkisivun aukotus kaavamääräyksen mukaisesti muista kerroksista poikkeavaksi ja muokata maantasokerroksen katujulkisivun ilmettä reippaammalla ja kokonaisvaltaisemmalla otteella tutkimalla tiililadontatapojen ohella myös erilaisten tiilien käyttöä, varustaa sisäänkäynnit asianmukaisilla katoksilla, tarkentaa sisäpihan parveketornien ilmettä kevyemmäksi ja valoisammaksi sekä materiaali-että sävy maailmaa vaihtamalla, järjestää talopesulaan kulkuyhteys suoraan porrashuoneesta tai ainakin muualta kuin huoltotilojen kautta, kiinnittää huomiota rakennuksen ja kadun välisen pihatilan käsittelyyn ja ottaa se osaksi kokonaisuuden suunnittelua, täydentää asemapiirrosta ja pihasuunnitelmaa ajantasaisella katusuunnitelmalla hanke siihen sovittaen.

Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54045 tonttien 1, 2 ja 3 kesken on laadittu 30.3.2023 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, pelastusteistä ja pelastusajon tarvitsemista nostopaikoista, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen. Jätetila sijaitsee tämän hankkeen tontilla jo rakennusluvan saaneen Asumisoikeus Oy Espoon Viilivati 2:n rakennuksessa. Tämän hankkeen rakennuksiin toteutettavat polkupyörien huoltotila ja kierrätys huone ovat korttelin 54045 kaikkien hankkeiden käytössä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-

alueella.

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

rakennelaskelmat

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. 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

erityinen palotarkastus

erityinen palotarkastus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen muuraus-/rappaus työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallia.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen oltava toteutettuina.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.