

§ 79

Uudisrakennuslupa 2023-329, Riihitontuntie 23

Päätöspäivämäärä	23.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	29.5.2024

Rakennuspaikka	49-15-30-8 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1582.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Riihitontuntie 23 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 2600.0 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	104073963L	3612.0	3612.0	11100.0	8
	2	104073962K	438.0	438.0	1800.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.11.2022			Ehdollinen	
	Kaupunkimittausyksikkö	22.03.2023			Mahdollistava	
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	11.04.2023			.	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Kaupparekisteriote 2 kpl Valtakirja 2 kpl 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
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Parvekeleikkauspiirustus
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Ääneneristävyys selvitys
Julkisivujen väriyys suunnitelma
Ympäristöselvitys
Tulvariskiselvitys
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus

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 rakennusala. Asuinkerrostalon rakennusalaan on määritelty matalammat kuusi- ja viisikerroksiset osat. Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 2600 kem². Asuinrakennuksen pohjoispuolelle on asemakaavaan merkitty sijainniltaan ohjeellinen pihakannelle johtavien ulkoportaiden rakennusala.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen ja tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää aputiloja. Pihakannen tasolla sijaitseva toinen kerros sisältää asuntoja ja ulkoiluvälinevaraston. Kerrokset 3-6 ovat kokonaisia asuinkerroksia. Seitsemänteen kerrokseen sijoittuu asuntojen lisäksi kaksi talosaunaosastoa ja kerhohuone, ylimpään 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 47 kpl, keskipinta-alaltaan noin 47 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta viereiselle tai alemmalle parvekkeelle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään valkoista puhtaaksimuurattua tiiltä sekä rappausta valkoisen, harmaan sekä murretun oranssin sävyin. Katutasossa rakennuksen jalustaosaa on korostettu harmaalla graafisella betonilla viitteenä Vuoritontun alueen kaivoshistoriaan.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 3612 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 3612 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 2596 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 717 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 299 kem². Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää jäljelle 4 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 438 kem².

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä vastaavia rakennuslupahakemuksia asuinkerrostaloille ja pysäköintilaitoksen osille korttelialueen muilla kiinteistöillä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan koilliskulmassa enintään noin 3,94 metrillä, itäsvuonalla 0,45 metrillä. Parveke ylittää rakennusalan rajan lännen suuntaan 0,46 metriä rakennusjärjestyksessä sallittua ylitystä

enemmän. Hakijan mukaan ylitysten avulla on kortteliin saatu aikaan asemakaavan viitesuunnitelman mukaisia, keskenään samanmuotoisia ja kapeita rakennuksia, joiden väleihin jää riittävästi tilaa.

Asemakaavan tontin alueelle edellyttämää toista korttelin porrasyhteyttä kansipihan ja kadun välille ei ole suunniteltu. Hakija katsoo porrasyhteyden olevan tarpeeton, koska korttelin pohjoissivun viereen sijoittuu yleinen kevyenliikenteen väylä. Lisäksi asuinrakennusten välisistä piha-alueista maantasolla on haluttu tehdä keskenään samanlaisia.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 24 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 24 ap, joista 21 ap sijoittuu pysäköintihalliin ja 3 ap maantasopihalle. Autopaikoista yksi on LE-autopaikka. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille vähintään 1,5 pp/ asunto; hankkeessa yhteensä vähintään 87 pp. Asuntojen polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 90 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen väestönsuojapaikat 69 henkilölle on osoitettu viereisellä kiinteistöllä 49-15-30-7 sijaitsevaan S1-luokan väestönsuojaan.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Kerhotilan yhteyteen sijoittuva toinen kahdesta talosaunasta on esteetön. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan vähäisessä määrin PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo pesula-, kuivaus- ja kerhotilojen pinta-alan osalta. Hakijan mukaan edellä mainitut tilat toimivat tarkoituksenmukaisesti tilasuunnittelua rajoittavista kantavien rakenteista huolimatta. Lisäksi kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle ja lähes kaikissa myös kuivauskoneelle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 14.11.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikkien 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 teknisten järjestelmien sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

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

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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 toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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.

Hankkeen naapurikiinteistölle 15-30-7 osoitettujen väestönsuojapaikkojen tulee olla pelastuslain mukaisesti käytettävissä viimeistään viiden (5) vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

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
puh. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.