

§ 94

**Uudisrakennuslupa 49-2024-496, Kalevalantie 4**

Päätöspäivämäärä 13.6.2024  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.6.2024

<b>Rakennuspaikka</b>	49-12-185-1 TAPIOLA Pinta-ala 5961.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kalevalantie 4 02100 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 7000.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Helsingin opiskelija-asuntosäätiö sr Pohjoinen Rautatiekatu 29 00100 Helsinki  Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1) ja neljä talousrakennusta (2-5)  Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104154722R	9197.0	9197.0	28620.0	8
	2	104154723S	50.0	50.0	170.0	1
	3	104154724T	58.0	58.0	200.0	1
	4	1041547377	50.0	50.0	170.0	1
	5	104154721P	17.0	17.0	51.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen, 4kpl	05.06.2024	.			
	Kaupunkimittausyksikkö	20.05.2024	Mahdollistava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	26.02.2024	Kieltävä			
	Kaupunkikuvatoimikunta	08.04.2024	Puoltava			

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 25kpl  
Valtakirja 2kpl  
Omistusoikeusselvitykset 2 kpl  
Lainvoimainen poikkeamispäätös  
Hankesuunnitelma  
Kerrosalalaskelma  
Palotekniset erillissuunnitelmat 4 kpl  
Melu- ja ääneneristys selvitykset 3 kpl  
Energiaselvitys ja -todistus  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Hulevesisuunnitelmat 2 kpl  
Alustava pihasuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Tonttileikkauspiirustukset  
Ulkoväriyysuunnitelma 11kpl  
Väestönsuojapiirustus ja VSS-ilmoitukset  
Ympäristöselvitys 2kpl

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon sekä neljän ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen. Rakennukseen sijoittuu 213 opiskelija-asuntoa 8 asuinkerroksessa.

Rakentamista valmistelevia töitä varten on aikaisemmin myönnetty maisematyölupa 2024-495-T.

**ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), johon saa rakentaa 7-8 -kerroksisen asuinkerrostalon. Alue on varattu opiskelija-asuntoja ja niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten.

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rungoltaan pääosin puuta.

Julkisivuissa ei saa olla yli kerroksen korkuisia yhtenäisiä heijastavia lasipintoja lintujen törmäysvaaran takia. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Teknisiä kerroksia kerrosluvun yläpuolella ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, ja ne voidaan toteuttaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

Pihalle tulee istuttaa myös suureksi kasvavia puuta. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Istutukset ja tukimuurit tulee suunnitella niin, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereisiin viheralueisiin. Tukimuurien tulee olla laatutasoltaan samaa rakennuksen kanssa. Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin pienempiin osiin.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. hulevesistä, ilman laadusta ja yleisistä kulkureiteistä.

Rakennuspaikka kuuluu Tapiolan valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 7000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden sekä porrashuoneeseen ja hissiin liittyvän käytävänosan 20 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Hankkeen kokonaisala on 9372 m<sup>2</sup>. Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala on 9197 k-m<sup>2</sup>, ja neljän piharakennuksen yhteen laskettu kerrosala yhteensä 175 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 2372 k-m<sup>2</sup>, josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 1410 k-m<sup>2</sup>. MRL 115 §:n mahdollistamaa lisärakennusoikeutta hankkeessa on yhteensä 963 k-m<sup>2</sup>. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

#### POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty 8.9.2023 kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös. Päätöksessä myönnetään poikkeaminen asemakaavasta siten, että rakennus on betonirunkoinen, johon kuitenkin toteutetaan puujulkisivu.

#### RAKENNUSHANKE

Saunaosastot, kerhotila, pesula, kuivaushuone sekä irtaimisto- ja lastenvaunuvarastot on sijoitettu asuinrakennuksen 1. kerrokseen. Ulkoiluvälinevarastot on sijoitettu neljään piharakennukseen, joista yhdessä on myös muuntamovaraus.

Julkisivut ovat 2.-8 kerroksissa puupaneloituja ja rakennuksen ulkokaarella valkeaksi maalatut, sisäpihan puolella vaalean harmaanruskeaksi maalatut. Ulkokaaren huoneistoikkunoiden väliset kentät on maalattu neljällä tehostevärisävyllä. Ikkunat ovat valkoisia tai harmaita, ja ranskalaisten parvekkeiden kaiteiden värit vaihtelevat 2 eri värisävyssä. Maantasokerros on uritettua ja vaalean harmaaksi maalattua betonia, ja eteläisen siiven katolla sijaitseva IV-konehuone on verhottu harmaalla profiilipellillä. Vesikatto on bitumikermipintainen tasakatto.

Rakennuksen kantavat rakenteet ovat betonielementtejä, ja tasot betonielementtilaattoja. Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon. Vesikatolle on tehty varaus aurinkolämpöpaneeleja varten.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinrakennuksen koillispuolella ylitetään VII-VIII-kerroksiseksi merkittyä rakennusalan rajaa 0,7-3,3 m. Hakija perustelee poikkeamista lounaissivun pelastusreitillä vaatimalla leveydellä, jonka vuoksi rakennusta joudutaan siirtämään koilliseen päin.

Rakennusalan ohjeellinen sisäinen raja ylittyy rakennuksen luoteissiiven 8.kerroksessa. Hakija perustelee poikkeamista kerrosalan käytöllä ja iv-konehuoneen sijainnilla.

Yksi talousrakennus (rak 5) sijaitsee lähempänä kuin 4 metriä (1,1 m) tontin rajasta. Hakija perustelee poikkeamista meluselvityksen edellyttämällä tulevaan Hopealehdonpolkuun rajautuvalla melumuurilla, jonka yhteyteen talousrakennus luontevasti sijoittuu.

Autopaikat sijoittuvat osittain asemakaavaan merkityn alueen ulkopuolelle, johtuen tulevan pihan vaaditusta tulvakorkeuden huomioimisesta (+3.1). Hakija perustelee poikkeamista tukimuurien ja maastoluiskausten välttämällä tontin koillis- ja luoteisreunoilla.

Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava edellyttää opiskelija-asunnoille 1 ap / 170 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on 41 ap. Tontille rakennetaan asemakaavan mukaisesti 41 autopaikkaa, joista 2 on LE-autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp / asunto. Asemakaava edellyttää vähintään 213 polkupyöräpaikan rakentamista. Polkupyöräpaikkoja on sijoitettu asemakaavan mukaisesti 216 kpl piharakennuksiin, sekä lisäksi lukittavia ulkopaikkoja sisäänkäyntien yhteydessä on 16 kpl.

2 kpl S-1 -luokan väestösuoja 89 ja 99 henkilölle sijoittuu rakennuksen 1. kerrokseen.

#### SELVITYKSET

Asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Hanke on esitelty esteettömyysasiantuntijalle 22.5.2024, 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 8.5.2024 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 26.2.2024 ja 8.4.2024, 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

Tontin lävitse sen koillisrajalla kulkevan putkivarauksen myöhemmästä rasitteen perustamisesta ja kustannusten jakamisesta on sovittu Espoon kaupungin vuokrauspäätöksessä 6.5.2024.

## NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Naapureilla 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

rakennelaskelmat

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 pyydettyä 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 laadittava työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määrystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä

johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

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

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 voimassaoloaika 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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.