

§ 160

Uudisrakennuslupa 2024-1, Miestentie 2

Päätöspäivämäärä 12.12.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.12.2024

Rakennuspaikka

49-10-14-16 Miestentie 2
OTANIEMI 02150 ESPOO
Pinta-ala 5129.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, XIII,
käyttötarkoitus e = 1,36
Kaavanmukainen 6950.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 3.0 k-m²
kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104134082X	8517.0	8517.0	27085.0	12

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Länsimetro Oy	06.09.2023	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö	03.01.2024	Puoltava
Naapurien kuuleminen 1 kpl	30.01.2024	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	22.03.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
Päätös tontin varauksen jatkamisesta
Kiinteistörekisteriote
Nesteen vuokrasopimus
Valtakirjat
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelmat
Selvitys yhteistiloista
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo 2021
Palotekniset erillisuunnitelmat
Lausunto ulkovaipan ääneneristyksestä
Liikennemeluserveys
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Maarakennustöiden työselostus
Perustamistapalausunto
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma ja TEK-lomake
Väestönsuojapiirustus
Polkupyöräkatokset Lehtovuori
Liikennemerkkisuunnitelma
Liikenne asemapiirustus
Katusuunnitelma ja tyyppipoikkileikkaus
Länsimetron lausunto
ELY-keskuksen lausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Ennakkoneuvottelumuistiot
Esteettömyysneuvottelumuistiot
Riskiarviolomake
Alustava riskianalyysi
Rakenteiden suunnittelun perusteet
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Ajouratarkastelut
Pihan muurit
Pihaleikkausliite

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa opiskelija-asuinkerrostalon (HOAS) rakentamiselle paloaseman välittömään yhteyteen. Kiinni rakennettavan paloaseman rakennuslupahakemusta (2024-48-A) käsitellään samanaikaisesti

rinnakkain tämän lupahakemuksen kanssa.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Miestentie -niminen asemakaavan muutos vuodelta 2021. Rakennuspaikka kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen opiskelija- ja tutkija-asuntoja sekä niihin liittyviä yhteiskäyttötiloja varten, minkä lisäksi alueelle saa sijoittaa myös paloaseman (AK-1).

Asemakaava edellyttää rakennusten pääasiassa punatiilisen ulkoasun muodostavan hallitun ja harmonisen kokonaisuuden olemassa olevan ympäristön kanssa. Rakennusten maan tason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja niitä tulee elävöittää lasipinnoin, aukotuksin ja/tai erilaisin muurauksin.

Korttelin läpi on järjestettävä itä-länsisuuntainen jalankulkuysteys palvelemaan alueen laajempaa yleistä jalankulkuverkostoa huomioiden kuitenkin samalla korttelin sijainti melualueella.

Asuintonttien piha ilmeen tulee olla vehreä, ja yhteiskäyttöinen piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta.

Alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetustoiminnan käytössä tulee huomioida rakennus- ja louhintatöiden yhteydessä, ja töiden suorittamisen ajankohdista ja tavoista tulee sopia lähialueen toimijoiden kanssa.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamääräyksiä ja -merkintöjä täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Opiskelija-asuinkerrostalo rakennetaan kiinni viereiselle tontille 10-14-3001 rakennettavaan paloasemaan siten, että niillä on yhteisiä väliseinä- ja välipohjarakenteita. Paloaseman rakennuslupahakemusta (2024-48-A) käsitellään rinnakkain tämän lupahakemuksen kanssa. Samanaikaisesti haetaan rakennuslupaa myös saman korttelin tontille 10-14-15 toiselle opiskelija-asuinkerrostalolle (AYY). Määräaikaisella rakennusluvalla (2017-826-A) rakennettu polttoaineenjakuusama katoksineen ja laitetoiloinen sijaitsee pääosin paloaseman tontilla, mutta ulottuu osittain myös tälle rakennuspaikalle. Polttoaineenjakuusamaa koskevan poikkeamispäätökseen mukaan jakeluasema saa olla paikallaan siihen saakka kunnes kaupunki tarvitsee aluetta käyttöönsä, kuitenkin enintään 31.3.2027 saakka. Polttoaineenjakuusamaa varten vuokratun alueen vuokrasopimusta (päätös 16.6.2017) ei ole rekisteröity Maanmittauslaitokselle.

Opiskelija-asuinkerrostalot ja paloasema muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen, sisäpihan ympärille kietoutuvan ja toisiinsa kiinni rakennettavan kokonaisuuden. Asuinkerrostalot liittyvät toisiinsa ilmaportilla ja niiden kaksi muusta rakennusmassasta korkeammaksi nousevaa torniosaa muodostuvat korttelin dominanteiksi. HOASin L-muotoinen rakennus koostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta siivestä; kadun suuntaisesta sivukäytäväsiivestä ja paloasemarakennukseen yhteisillä väliseinä- ja välipohjarakenteilla kahden alimman kerroksen korkeudelta kytkeytyvästä keskikäytäväsiivestä. Sivukäytäväsiivellä ratkaistaan Kehä I:n aiheuttama liikennemeluhaitta asuntojen avautuessa pelkästään sisäpihan puolelle päätyasunnon yhtä ikkunaa lukuun ottamatta. Korttelia sivuavan pyöräilybaanan ja liikenneturvallisuusvaatimusten johdosta rakennuksella ei ole sisäänkäyntejä Miestentien puolella.

Julkisivumateriaaleina on koko korttelissa käytetty vaihtelevasti ladottuja ja saumattuja, eri punertavan sävyisiä ja pinnaltaan vaihtelevia, paikalla puhtaaksi muurattuja punatiiliä tai tiililaattoja. Tässä HOASin rakennuksessa ja siihen kytkeytyvässä paloasemarakennuksessa väriyty on punaiseen vivahtava, kun taas AYYn rakennuksen väriyty vivahtaa enemmän ruskeaan.

Korttelin Miestentien puoleisen julkisivun kaksi alinta kerrosta sekä paloasema kokonaan ovat vyöhykkeittäin paikalla taidemuurattuja. Muut julkisivut rakentuvat tiililaattaelementeistä, joissa ikkunasyvennyksiä korostetaan poikkeavalla tiilityypillä tai ladonnalla. Tässä HOASin rakennuksessa taidemuurausta on kahdessa alimmassa kerroksessa koko Miestentien puoleisen julkisivun mitalla.

Asuinrakennusten sisäänkäynnit ovat sisäpihan puolella ja pääsisäänkäynnit ovat kahden kerroksen korkuisia. Räystään korkeudella oleva asuinrakennuksia yhdistävä katos muodostaa porttiaiheen, jota korostetaan katoksen alapuolella olevien rakennusten päätyjen lasitetulla tiiliverhoilulla. Portti johdattaa asemakaavan edellyttämälle korttelin itä-länsisuuntaiselle jalankulkuyhteydelle. Katos sijaitsee kokonaisuudessaan naapuritontilla (AYY).

Kohderakennuksessa on 11 asuinkerroksen lisäksi maantasokerros, jossa sijaitsee normaaliaikana polkupyörävarastona toimiva väestönsuoja, teknisiä tiloja, varastotiloja, kerhotila ja talopesula. Kellaria ei ole ja yhteistiloja on hajautettu myös muihin kerroksiin.

Irtaimistovarastot sijaitsevat pääosin 3. kerroksessa keskikäytäväsiiven paloasemanvastaisella sivulla, mutta myös 1., 3., 4. ja 5. kerroksissa rakennussiipien yhtymäkohdassa.

Viisi ylintä kerrosta erottuu omaksi massakseen ja ylimmässä kerroksessa sijaitsee asuntojen lisäksi sauna- ja kerhotiloja. Kerhotiloja on sijoitettu maantasokerroksen ja ylimmän kerroksen lisäksi myös myös 6. kerrokseen.

Ilmanvaihtokonehuoneet sijaitsevat sekä 7. että ylimmässä kerroksessa integroituina rakennusmassaan.

Rakennuksen korkeamman keskikäytäväsiiven poistumisportaan yhteyteen on suunniteltu neljälle kerrokselle parvekkeet, joita voidaan käyttää paloaseman nosto- ja pelastusharjoituksiin, mikä on huomioitu myös piha-alueen suunnittelussa.

Rakennuksessa on 187 opiskelija-asuntoa, joista valtaosa on kompakteja yksioita, minkä lisäksi on muutama kaksio.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 5 500 kem², minkä lisäksi sallitaan rakennettavaksi opiskelija-asuntojen varastotiloja kerroksiin, asukkaiden yhteistiloja, porrashuoneiden 20 m² ylittävä osa kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Hankkeen kokonaisala on 8 517 brm², mistä pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 5 500 kem², MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä 1 021 kem² ja asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1 996 kem². Rakennuspaikalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Palomuurin rakentamatta jättäminen alle 8 metrin etäisyydellä toisistaan olevien rakennusten välille. Palomuurit korvataan tavallisilla käyttötarkoitukseen ja palokuormaryhmään perustuvilla palo-osastoivilla rakenteilla. Palomuurin rakentamatta jättämistä perustellaan maanomistushistorialla ja siitä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa.

Neljällä asunnolla keskikäytäväsiiven 4. kerroksessa ei ole asetuksen vaatimaa 8 metriä vapaata tilaa asuinhuoneen ikkunan edessä koko ikkunan korkeudelta, vaan paloasemarakennuksen IV-konehuoneen vuoksi etäisyys rajoittuu 5,5 metriin 1 450 mm korkeuteen asti asunnon lattiapinnasta.

Irtaimistovarastoissa käytetään HOASin ohjeen mukaista mitoitusta 1 m²/asunto, mikä poikkeaa noudatettavaksi sovitusta topten-ohjeesta.

Kaikkia tilamitoituksellisia poikkeamia perustellaan opiskelija-asumisen erityisyydellä.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava edellyttää 1 ap / 500 kem² opiskelija-asuntoja varten eli yhteensä 11 ap. Asemakaava sallii autopaikkojen sijoittamisen toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Kohdetontille rakennetaan yhteensä 15 ap, joista yhteisjärjestelysopimuksen mukaan 2 ap osoitetaan HOASin käyttöön ja loput 13 ap AYYn ja LUPin käyttöön.

Kaavan kiinteistölle edellyttämistä 11 autopaikasta 2 ap on osoitettu omalta tontilta, 4 ap tontilta 10-14-11 ja 5 ap tontilta 10-14-12. Omalle tontille sijoittuvat kaksi autopaikkaa varustetaan sähköautojen latauspistevarauksella. Lisäksi tontilla 10-14-12 sijaitsee yhteiskäyttöinen le-ap.

Polkupyöräpaikkoja asemakaava edellyttää 1 pp-paikka/30 kem², kuitenkin vähintään 1 pp/asunto. Kaikki toteutettavat 224 pp-paikkaa sijoitetaan sisätiloihin rakennuksen maantasokerrokseen, minkä lisäksi pihalle on osoitettu 34 teline-pp-paikkaa yhteisesti sekä AAY:n että HOAS:in vierailijoille.

Rakennuksessa on maanpäällinen S1-luokan väestönsuoja 147 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana polkupyörien varastotilana.

ESTEETTÖMYYS

Rakennukseen ja asuntoihin on sisäpihalta esteetön käynti ja kaikki yhteistilat on suunniteltu esteettömiksi.

Rakennukseen on sijoitettu eri kerroksiin yhteensä 10 kpl (5,3 % kaikista asunnoista) liikuntaesteiselle opiskelijalle soveltuvia asuntoja, joiden lukumäärä täyttää esteettömyysasetuksen minimivaatimuksen 5 %.

Muissa asunnoissa esteettömyysasetuksen vaatimuksista poiketaan wc-tilojen oviaukon leveyden ja eteis- ja kylpyhuonetilojen mitoituksen osalta. Opiskelija-asuntojen esteellisiä oviaukkoja ja tilamitoituksia perustellaan esteettömyysasetuksen 9 § 3 momentilla, joka sallii esitetyn ratkaisun 'ainoastaan opintotukilain mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan

koulutukseen osallistuville tai ainoastaan 18-29-vuotiaille henkilöille tarkoitettuihin asuntoihin’.

MUUT SELVITYKSET

Alueella on suoritettu keväällä 2020 maaperän pilaantuneisuutta kartoittava tutkimus, jossa havaittiin ohjearvoja ylittäviä arseenin ja kuparin pitoisuuksia. Tutkimusraportin yhteenvedossa todetaan, että kiinteistölle jää maa-ainesten käyttörajoite em. havaintotutkimuspisteiden kohdalle, mikäli kynnysarvovon ylittäviä maa-aineksia ei poisteta esim. maanrakennustöiden yhteydessä. Mahdollisia kaivutöitä varten tulee laatia pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. Uudenmaan ELY-keskuksen kannanotossa 17.5.2023 todetaan, että haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivaminen edellyttää ilmoitusta maaperän puhdistamisesta, minkä voi tehdä rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavassa kohdetontin Miestentien ja Tekniikantien puoleisiin julkisivuihin kohdistuu 32 dB(A) ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan, mistä syystä ao. siipi on ratkaistu sivukäytävällä ja asunnot avautuvat pelkästään sisäpihan suuntaan lukuunottamatta kolmen päätyasunnon yhtä asuntolarakennusten väliseen porttikäytävään avautuvaa ikkunaa, jossa käytetään riittävän ääneneristysarvon omaavaa ikkunatyyppeä.

Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan Kuivaketju 10 -toimintamallia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta korttelikokonaisuuden osana ennakkoon 22.3.2021, jolloin sitä puollettiin ehdollisena. Lausunnossa suositeltiin kiinnittämään huomiota mm. luhtikäytävän sekä päätyasuntojen riittävään aukotukseen ja yhteistilojen riittävyyteen ja toiminnallisuuteen, sekä kehoitettiin tutkimaan kadunpuoleisten julkisivujen aktivoimista esim. sisäänkäynneillä. Luhtikäytävään on lisätty aukotusta ja yhteistiloja on suurennettu ja järjestelty toimivammiksi, mutta sisäänkäyntien avaamista vilkasliikenteisen kadun ja pyörätien suuntaan ei ole nähty turvallisiksi.

Hankkeen tekninen ennakkoesittely on pidetty 30.6.2021 eikä sen yhteydessä ilmennyt lisäselvityksiä edellyttäviä seikkoja. Vaaditut tekniset selvitykset on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi. Palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 6.7.2021. Rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan 6.9.2023, ettei hanke tule vaikuttaman millään lailla metron tilojen lujitus- ja tiivistysvyöhykkeisiin eikä se edellytä myöskään katselmuksia metron tiloissa.

YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. piha-alueiden ja kulkuyhteyksien yhteiskäyttöä, polkupyörä- ja autopysäköintijärjestelyjä, huolto- ja pelastusjärjestelyjä, jätehuoltoa, hulevesijärjestelyjä, palomuurien rakentamista jättämistä, perustus- ym. rakenteiden, maalämpökaivojen sekä taloteknisten laitteiden ja yhteyksien sijoittamista.

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, 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:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

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 katselmuks:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

pohjakatselmus

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 rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivaminen edellyttää ilmoitusta maaperän puhdistamisesta Uudenmaan ELY-keskukselle. Mahdollisia kaivutöitä varten tulee laatia pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten 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.

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.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen rakennuspaikalla sijaitsevan Nesteen polttoaineenjakuaseman (vuokrasopimuksen ja määräaikaisen rakennusluvan päättymistä) purkamista, minkä tulee tapahtua määräaikaisen rakennusluvan 2017-826 mukaisesti 31.3.2027 mennessä.

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.

Kiinteistön tontille tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu tai olemassa oleva opastetaulu tulee päivittää uusien porrastunnusten osalta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola
p. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.