

§ 161

Uudisrakennuslupa 2024-47, Miestentie 2

Päätöspäivämäärä 12.12.2024
Päätös annetaan julkisanon jälkeen 18.12.2024

Rakennuspaikka	49-10-14-15 OTANIEMI Pinta-ala 2629.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Miestentie 2 02150 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, X, e = 2,32 6100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Miestentie 2B PL 69 02151 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), maalämpökaivoja 9 kpl Pääsuunnittelija: ██████████ arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104135307E	8745.0	8470.0	27641.0	10
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Länsimetro Espoo	06.09.2023				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	12.01.2024				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	30.01.2024				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	22.03.2021				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 20 kpl					

Hallintaoikeusselvitykset
Valtakirjat 5 kpl
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusjätteselvitys
Kerrosalalaskelmat
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo 2021
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johto-/verkkokartat
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Liikennemeluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Hulevesisuunnitelma
Haitta-ainetutkimus
Pihasuunnitelma
Selvitys yhteistiloista
Polkupyöräkatokset
Irtaimistovarastot
Väestönsuojapiirustus
Liikenne- ja katusuunnitelmat
Länsimetron lausunto
ELY-keskuksen lausunto
KKT:n lausunto
Estettömyysneuvottelumuistio
Ennakkoneuvottelumuistio
Alustava riskianalyysi
Riskiarviolomake
Pintavesisuunnitelma TEK-lomake
Rakenteiden suunnittelun perusteet
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Ajouratarkastelut
LVI-asemapiirros
Leikkipaikan siirto ja väliaikainen paikka
Pihaleikkausliite

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa opiskelija-asuinkerrostalon (AYY) sekä yhdeksän (9) maalämpökaivon rakentamiselle.

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 jalankulkuyhteys palvelemaan alueen laajempaa yleistä jalankulkuverkostoa huomioiden kuitenkin samalla korttelin sijainti melualueella.

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

Välittömästi tontin pohjoispuolella kulkee liito-oravien siirtymäreitti ja tontin pohjoisreunaa koskee asemakaavamääräys ekologisesta yhteystarpeesta liito-oravan elinalueiden välillä (eko-1), jonka mukaan alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys alueen läpi säilyy.

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

Samanaikaisesti haetaan rakennuslupia viereisille tonteille 10-14-16 toiselle opiskelija-asuinkerrostalolle (HOAS) ja 10-14-3001 paloasemalle.

Opiskelija-asuinkerrostalot ja paloasema muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen, sisäpihan ympärille kietoutuvan ja toisiinsa kiinni rakennettavan kokonaisuuden. Asuinkerrostalot liittyvät toisiinsa ilmvalla porttiaiheella ja niiden kaksi muusta rakennusmassasta korkeammaksi nousevaa torniosaa muodostuvat korttelin dominanteiksi.

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

Korttelin Miestentien puoleisen julkisivun kaksi alinta kerrosta sekä paloasema kokonaisuudessaan ovat vyöhykkeittäin paikalla taidemuurattuja. Muut julkisivut rakentuvat tiililaattaelementeistä, joissa ikkunasyvennyksiä korostetaan poikkeavalla tiililaattatyypillä tai ladonnalla. Tässä AYYn rakennuksessa taidemuurausta on itäpäädyn kahdessa alimmassa kerroksessa.

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. Katos sijaitsee kokonaisuudessaan tämän lupahakemuksen kohdetontilla (AYY).

Kohderakennuksessa on 275 m² laajuinen kellarikerros ja 10

asuinkerrosta. Kolme ylintä kerrosta erottuu omaksi massakseen ja ylimmässä kerroksessa sijaitsee sauna- ja kerhotiloja.

Ilmanvaihtokonehuoneita sijaitsee sekä 7. että 10. kerroksessa integroituina rakennusmassaan, ja kellarissa on teknisiä tiloja.

Maantasossa sijaitsee asuntojen lisäksi yhteistiloja kuten talopesula, kerhotila ja väestönsuoja, joka toimii normaaliaikana polkupyörä- ja lastenvaunuvarastona.

Rakennuksessa on 214 opiskelija-asuntoa, joista valtaosa on kompakteja yksiöitä, minkä lisäksi on muutama suurempi studiotyyppinen yksiö (21 huom2 - 41 huom2). Kunkin asunnon yhteydessä on siihen integroitu irtaimistovarasto.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 6 100 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 kiinteistöhoidon tilat, pysäköintitilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Hankkeen kokonaisala on 8 745 brm2, mistä pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa 6 100 kem2, MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä 865 kem2, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1 505 kem2 ja kellarin pinta-alaa 275 brm2. Rakennuspaikalle ei jää käyttämätöntä rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Maalämpökaivoja koskevista etäisyysvaatimuksista poiketaan rakennusten, naapuritontin rajan sekä viemäreiden ja vesijohtojen suhteen, mutta niiden sijoituksesta on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa.

Tonttien 15 ja 16 uudisrakennusten välinen etäisyys on pienimmillään vain 3,5 metriä, mutta palomuri korvataan tavallisella käyttötarkoitukseen ja palokuormaryhmään perustuvalla palo-osastoivalla rakenteella. Palomuurin rakentamatta jättämistä perustellaan maanomistushistorialla ja siitä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella.

Irtaimistovarastoissa käytetään AYY:n ohjeen mukaista mitoitusta, joka poikkeaa noudatettavaksi sovitusta pksrava-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 12 ap. Asemakaava sallii autopaikkojen sijoittamisen toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Edellytetyistä 12 autopaikasta on yhteisjärjestelysopimuksella 9 kpl osoitettu tontille 10-14-11 ja tontille 10-14-16 kolme autopaikkaa, joista yksi soveltuu liikuntaesteiselle. Tontille 10-14-16 rakennettavat uudet autopaikat varustetaan sähköautojen latauspistevarauksella.

Polkupyöräpaikkoja asemakaava edellyttää 1 pp-paikka/30 kem², kuitenkin vähintään 1 pp/asunto, eli yhteensä 214 kpl. 108 pp-paikkaa toteutetaan sisätilaan (VSS) ja 106 lukittaviin pihakatoksiin, joista 42 pp sijaitsee omalla tontilla ja 64 pp yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti naapuritontin 10-14-16 pihakatoksissa. Lisäksi pihalle on osoitettu 34 teline-pp-paikkaa yhteisesti sekä AAY:n että HOAS:in vierailijoille.

Rakennuksessa on maanpäällinen S1-luokan väestönsuoja 163 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 16 kpl (n. 7,5 % 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. maarakennustöiden 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.

Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan Kuivaketju 10 -toimintamallia.

LIITO-ORAVAPUUT

Suunnitelman mukaan tontin pohjoisosan liito-oravan siirtymäreitin puustoon (eko-1) ei kosketa tämän hankkeen yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta korttelikokonaisuuden osana ennakkoon 22.3.2021, jolloin sitä puollettiin ehdollisena.

Lausunnossa suositeltiin kiinnittämään huomiota päätyasuntojen ja yhteistilojen aukotukseen ja riittävään luonnonvalon saantiin sekä yhteistilojen riittävyteen ja toiminnallisuuteen. Suunnitelmaa on tarkennettu mm. suurentamalla ylimmän kerroksen yhteistiloja lausunnon suosituksen mukaisesti.

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 rakentamatta jättämistä, perustus- ym. rakenteiden, maalämpökaivojen sekä taloteknisten laitteiden ja yhteyksien sijoittamista.

Naapuritontin 10-14-11 pienentyessä sen ja hakijatontin välisessä aluemuutoksessa em. tontille osoitettu kiinteistöjen 10-14-11 ja 10-14-12 yhteiskäytössä oleva leikkipaikka poistuu ja siirtyy lopputilanteessa yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tontille 10-14-16 rakennettavalle yhteiskäyttöiselle piha-alueelle. Työmaa-ajaksi leikkipaikka osoitetaan väliaikaisesti tontin 10-14-11 pohjoisosaan.

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

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 istutussuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

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

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä liito-oravan siirtymäreitin puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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.

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

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.

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.