

§ 163

Uudisrakennuslupa 2024-392, Rakentajanaukio 2

Päätöspäivämäärä 12.12.2024
Päätös annetaan julkisanon jälkeen 18.12.2024

Rakennuspaikka	49-10-1-19 OTANIEMI Pinta-ala 2597.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Otakaari 15 02150 ESPOO Asemakaava AK-1, asuinkerrostalojen korttelialue 5500.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Koy Espoon Otakaari 3 PL 12600 00076 AALTO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041904187	8092.0	8092.0	28020.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 27.11.2024		Puoltava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset Valtakirja Rasitesopimus 3 kpl Selvitys naapurien kuulemisesta Katukorkeusilmoitus					

HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -lomake
Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys
Meluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Maalämpökaivojen etäisyydet
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Kosteudenhallintaselvitys
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Väritetyt julkisivut
Viherkerroinlaskelma
Pihaleikkaukset
Paarikuljetuksen tilantarve
Kortteli-/katujulkisivupiirustus
Valokuvia
Rakennetyyppien ja detaljien yleiset vaatimukset
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
YL08 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Rakennusvalvonnan ennakkoneuvottelun muistio
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto
Rakennuksen arkkitehtisuunnittelun tietomalli
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetekniikka ennen luvan hakemista
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Asemakaava on saanut lainvoiman 2022. Tontille osoitettu rakennusala on enintään osin 4-, osin 5-, osin (1/2)6- ja osin 6-kerroksinen. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta

saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakentamisen tulee massoitteiltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Rakennusten maan tason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mikäli ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan yksinomaan katualueeseen rajoittuvia asuntoja, niiden lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin korkeammalla kuin katutaso. Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja seuraten / välttämällä leikkauksia ja pengerryksiä / mahdollisimman paljon luontoa säästämällä. Tontit tulee järjestellä pääosin luonnonmukaisin tasoeroilla. Kattopihoja saa käyttää leikki- ja/tai oleskelualueina. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa ja suojata siten, että melutaso ei päivällä yllä 55dB eikä yöllä 45dB. Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma. Sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy.

TONTTI

Kortteliin on asemakaavan edellyttämänä laadittu sitova tonttijako, joka on hyväksytty 3.1.2023. Tontti 10-1-19 ei ole vielä tonttirekisterissä.

RAKENNUSHANKE

Hanke on ARA-rahoitteinen opiskelija-asumisen kerrostalokohde, johon sijoittuu 153 asuntoa yhteistiloineen ja pihajärjestelyineen. Hanke on Otakaaren varrelle sijoittuvan uuden korttelin aloituskohde. Rakennusalue on nykyisellään metsäistä rinnettä. Rakennuksen kerrosalaluokitus vaihtelee asemakaavan mukaisesti neljästä kuuteen rinnetonttia mukailleen. Rakennuksessa ei ole varsinaista kellarikerrosta. Kahteen alimpaan kerrokseen sijoittuu rinnettä vasten pimeitä tai yläikkunoiden kautta valoa saavia aputiloja, kuten väestönsuojat sekä irtaimisto- ja polkupyörävarastot. C-kirjaimen muotoinen rakennusmassa avautuu kohti länttä alarinteen suuntaan porrastuen. Sakaroiden suojiin jää piha, joka liittyy Martti Levónin puistoon. Ulkokehän julkisivut ovat pääosin paikallamuurattua punatiiltä. Julkisivut sisäpihalle ovat valkoista tiiltä. Rakennuksessa on tasakatto, jossa pääosassa on katteena kumibitumikermi, matalammissa siipiosissa on viherkatto. Pohjoisenpuoleisessa siivessä on kattoterassi, joka täydentää oleskelualueita ja tarjoaa mahdollisuudet laatikkoviljelyyn. Rakennuksessa on kaksi hissiä ja kolme porrashuonetta, jotka ovat yhteydessä toisiinsa keskikäytävän kautta. Rakennukseen on esteettömät sisäänkäynnit sekä Otakaaren että pihan puolelta. Asuntoja toteutetaan yhteensä 153 kpl, joista 133 kpl (87 %) on yksiöitä. Asunnoista 8 kpl (5,2 %) soveltuu liikuntaesteisille. Kaikilla asunnoilla on ranskalainen parveke tai parveke. Rakennuksen lämmitysmuotona on maalämpö-sähkökattila-hybridit. Rakennuksen vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleja. Tontille ei ole rannesijainnin vuoksi ajoliittymää kadulta, vaan huoltoajoyhteys kulkee kiinteistöjen välisin sopimuksin kiinteistön [REDACTED] kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta 5500 kem². Rakennuksen kokonaisala on 8092 m² ja kerrosala 8092 kem². Siitä

rakennusoikeudellista kerrosalaa on 5500 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1833 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 759 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta: Rakennuksen koillisjulkisivulla perustukset ja ranskalaisten parvekkeiden eduslaatat ylittävät vähäisissä määrin (40-180 mm) tulevien tonttien 19 ja 18 välisen rajan.

Esteettömyysasetuksesta: Asuntojen wc- ja pesutilojen mitoituksessa on huomioitu esteettömyysasetuksen 241/2017 9 §:n mukainen poikkeus ainoastaan opintotukilain (65/1994) mukaiseen opintotukeen oikeuttavaan koulutukseen osallistuville henkilöille tai ainoastaan 18-29-vuotiaille henkilöille tarkoitettujen asuntojen osalta. Kuitenkin viidessä prosentissa asunnoista on yksi 1500 mm vapaalla tilalla varustettu wc- ja pesutila, jossa wc-istuimen toisella puolella on vähintään 800 mm vapaa tila. Kohteen kaikki yhteistilat (pl. kattoterassi) on suunniteltu esteettömiksi. Kattoterassin sisäiset tasoerot on ratkaistu esteettömällä luiskalla. Terrassille johtava kuuden askelman porraskäytävä on varustettavissa seinäkiinnitteisellä lavahissillä (varaus).

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 81 § 2 momentista (tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä): Kohteen tontin lohkomista edeltävä tonttinumero on 12. Vahvistetun tonttijaon mukaiset korttelin uudet tontit ovat numeroiltaan 17, 18, 19, 20 (AK-tontit) ja 21 (YO-tontti). Kohde sijoittuu lohkottavalle tontille numero 19 (2597 m²). Tontti koostuu lähtötilanteessa Aalto-yliopiston omistamasta osuudesta (2280 m²) sekä kaupungin katualueesta liitettävästä osuudesta (317 m²). Tontinrekisteröimishakemus on vireillä. Kaupunkimittaus puoltaa luvan myöntämistä ennen tontin merkitsemistä tonttirekisteriin.

Poikkeamat katsotaan perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on toteutettava opiskelija-asunnoille 1 ap / 500 kem² mukaisesti. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 5500 kem² / 500 = 11 kpl. Yksi autopaikoista toteutetaan liikuntaesteisille soveltuvana LE-pysäköintipaikkana. Autopaikat sijoitetaan asemakaavamääräysten 4 §:n mukaisesti kiinteistöjen välisiin sopimuksin AYY:n vastapäisen opiskelija-asuinrakennuksen tontille (Otakaari 20, kiinteistötunnus 49-10-7-1). LE-paikka sijaitsee kadunvarressa rakennuksen edessä. Lisäksi lyhytaikaisen asiointi- ja vieraspysäköinnin paikkoja sijoittuu Otakaaren uudistettavalle katualueelle. Lyhytaikaiset pysäköintipaikat sekä katusuunnitelman mukainen lastauspaikka rakennuksen edustalla palvelevat myös muuttoliikenteen tarpeita

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on toteutettava opiskelija-asunnoille 1 pp / 30 kem². Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikat sijoittuvat rakennuksen lämpimiin ja lukittaviin UVV-tiloihin. Lisäksi pihamaalle sijoitetaan pyöräpaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin asemakaavan mukaisesti.

Kaksi väestönsuojaa rakennetaan S1-luokkaisina. Suojissa on paikat kaikkiaan 332 hengelle. Normaaliaikana väestönsuojat toimivat irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Kohteesta on laadittu liikennemeluselvitys, joka on hakemuksen liitteenä. Melun ohjearvot päivällä 55dB ja yöllä 45 dB alittuvat pihan leikki- ja oleskelualueilla. Itäisen julkisivun äänitasoerovaatimus tieliikennemelua vastaan on 30 dB. Parvekkeille ei kohdistu melun kannalta lasitustarpeita.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 8.1.2024 ehdoilla, että jatkosuunnittelussa tulee: lisätä ylimmille ulokeparvekkeille katokset, varmistaa mallikatselmuksessa punatiilivalinnan sopivuus ympäristöönsä, tarkentaa punaisen ja vaalean tiilijulkisivun liittyminen toisiinsa nurkka-alueilla ja tiilimuurauksen suomien variaatiomahdollisuuksien käyttöä, tarkistaa maantasokerroksen tilajärjestelyjä siten, että huomioidaan paremmin suoran luonnonvalon saantimahdollisuus yhteistiloihin käytävän sijasta ja luonteva kulkuyhteys sisäpihan oleskelualueelle, tarkistaa pihasuunnitelmassa em. tilajärjestelyiden huomiointi, varmistaa jätepuiston näkösuojaus esim. tiilimuurilla tai pensasistutuksilla, esteettömän kulkuyhteyden järjestäminen kattoterassille, varmistaa porrashissin toimivuus, liittää asemapiirrokseen Otakaaren uusi katusuunnitelma ja varmistaa, että katusuunnitelmaan sisällytetään liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja sekä mahdollisuus saattoliikennejärjestelyihin, esittää asemapiirustuksessa reitit, joita pitkin korttelin pyöräilijät pääsevät kulkemaan ulkotilassa turvallisesti kadulta pihatasolle sekä kiinnittää huomiota rakennuksen ja kadun välisen pihatilan käsittelyyn ja ottaa se osaksi kokonaisuuden suunnittelua. Suunnitelmia on kehitetty Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto huomioiden. Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut ehdollisen lausunnon. Otakaaren asemakaavaa laadittaessa liito-oravakysymyksestä neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Tontilla ei selvityksissä havaittu liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Vaikka osa liito-oravien elinalueesta tämän hankkeen myötä rakennetaan, jää liito-oraville silti riittävästi elintilaa. Kiinteistöltä voidaan kaataa puita vuonna 2024 liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7 ulkopuolella. Jos puita halutaan kaataa myöhemmin, on kiinteistölle tehtävä uusi liito-oravakartoitus helmikuukaudessa. Naapurikiinteistöt jäävät puustoisiksi ja voivat toimia liito-oravien elinalueina. Rakentaminen ei saa vaurioittaa naapurikiinteistöjen ja puiston puita. Ennen puiden kaatoja ja esirakentamisen alkamista on kiinteistön reunoille sekä puuston koivuryhmälle tehtävä koko rakentamisen ajaksi puuston suoja-aitaus Espoon kaupungin ohjeiden mukaan (liite). Vasta kun puuston suoja-aitaus on katselmoitu Espoon kaupungin edustajan kanssa, saa kiinteistön Rakentajanaukio 2 puita kaataa. Rakentaminen edellyttää ojan siirtoa. Ojan siirto tulee toteuttaa niin, että oja on jatkossakin avo-oja. Lisäksi on huolehdittava siitä, ettei ojan siirron seurauksena puiden juuristo vety ja puita kuole maaperän liialliseen märkyyteen. Ojan siirrosta syntyviä maamassoja ei saa läjittää puustoisille alueille tai puistoon. Maalämpökaivojen porauksessa on

noudatettava pääkaupunkiseudun ohjeita maalämpötyömaiden porausvesien käsittelyyn (Liitteenä). Martti Levonin puistoon, muualle ympäristöön tai hulevesiviemäriin ei saa päästää käsittelemättömiä työmaavesiä. Rakentamisen aikana tulee noudattaa pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta (<https://julkaisu.hsy.fi/paakaupunkiseudun-tyomaavesiohje.html>) Ympäristökeskus: lepakot ja liito-oravat.

Espoon kaupunkimittaus
Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 81 § 2 momentista (tontin merkitseminen kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä).

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu tonttien 19 ja 1 pysäköintipaikkojen järjestämisen edellyttämästä yhteisjärjestelystä ja siihen läheisesti liittyvistä asioista. Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kesken on laadittu sopimus, jonka tarkoitus sopia tarpeellisista pysyvistä rasitteista keskinäisten oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa järjestämiseksi. Sopimus koskee huoltoliikenteen reittejä, kulkuoikeuksia, hulevesiä, maatöitä ja luiskauksia.

Kiinteistöjen [REDACTED] ja [REDACTED] kesken on laadittu rasitesopimus, joka koskee kulkuoikeuksia, huoltoyhteyksiä, maastotöitä ja luiskauksia, perustusrakenteiden sekä huoneistojen ranskalaisten parvekkeiden eduslaattojen sijoittamista Tontin [REDACTED] puolelle kiinteistöjen rajalla.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, 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:

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien 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

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Ennen rakentamista valmistelevia toimenpiteitä tulee rakennusvalvontakeskukselle esittää kosteudenhallintasuunnitelma ja työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

Ennen rakennustöiden aloittamista on naapuritonttien liito-orava-alueen puusto tontin rajaa vasten sekä tontilla säilytettävä 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.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Julkisivuissa käytettävä punatiili on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa. Hyväksymistä varten on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymistä vaihtoehtoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha-alueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä sekä autopaikkojen olla käytettävissä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a §:n 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.