

§ 61

Uudisrakennuslupa 2024-782, Kalevalantie 5

Päätöspäivämäärä	10.4.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.4.2025

Rakennuspaikka

49-16-68-6	Kalevalantie 5
POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
Pinta-ala 3944.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	6338.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	320.0 k-m ²

Hakija

Asunto Oy Espoon Vellamonneito
c/o JM Suomi Oy
Hevosенkenkä 3
02600 ESPOO

Asunto Oy Espoon Kaukomiehi
c/o JM Suomi Oy
Hevosенkenkä 3
02600 ESPOO

LähiTapiola Tontit II Ky
c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509
00101 HELSINKI

P-Loitsu Oy
c/o JM Suomi Oy
Hevosенkenkä 3, 15.krs
02600 Espoo

Toimenpide

Asuinkerrostalo, pysäköintilaitoksen osa

Pääsuunnittelija: XXXXXXXXXX arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
-------------------	--------------------------	-------------	-----------	----------	------------------------

1	104169410J	8005.0	8005.0	25600.0	8
2	104169408F	2604.0	2604.0	7813.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Naapurien kuuleminen 8 kpl	29.10.2024	.
Kaupunkimittausyksikkö	19.08.2024	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	20.05.2024	Puoltava
Ympäristöns. palvelualue	02.12.2024	Ehdollinen
Ympäristöns. palvelualue	02.12.2024	Puoltava
Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	21.03.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 37 kpl
Kaupparekisteriote 3 kpl
Valtakirja 3 kpl
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
Yhteisjärjestelysopimus
Hallinnanjakosopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Risteämälausunto
Johtoselvitys
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
PIMA-tutkimusraportti
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Pelastustiesuunnitelma 2 kpl
Palotekninen lausunto ulkoseinäeristeestä
Selvitys parikuljetuksen tilantarpeesta
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Selvitys tuloilmajärjestelystä
Selvitys pysäköintihallin rakentamisvaiheista

Selvitys korttelin rakentamisvaiheista

Ajourakaavio 3 kpl

Selvitys pysäköinnistä 2 kpl

Väritetyt julkisivupiirustukset

Väliaikaisen ajoliittymän piirustus

Väliaikaiset julkisivut

Julkisivujen väriyysuunnitelma

Tonttileikkauspiirustus

Havainnekuvia

Ympäristöselvitys

VSS-piirustus

Pihasuunnitelma

Pinnantasaussuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Selvitys yhteis- ja aputiloista

Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä kaksikerroksisen pihakannen alaisen maanpäällisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa väestönsuojatilan rakentamisajan pidentämiselle.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonka ulkokehälle on asemakaavassa osoitettu enintään 8-10 -kerroksisia, toisiinsa matalammilla rakennuksen osilla kytkeytyviä asuinkerrostaloja. Rakennuksista suurimmalla osalla tulee ylimmän kerroksen olla julkisivulinjasta sisäänvedetty. Korttelialueen keskelle on merkitty rakennusala asuinrakennuksia yhdistävälle kaksikerroksiselle rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka päälle sijoittuvalle kansipihalle on asemakaavassa kulkuyhteys korttelin lounaiskulmaan määrätyn aukion ja ulkoportaiden kautta. Kansipihalla on rakennusala yhteiskäyttörakennukselle.

Länsisivullaan korttelialue liittyy aukioksi määrätyn alueen välityksellä yleiseen Metsänpojanpolku-nimiseen kevyenliikenteenväylään. Korttelialueen itäosalle tulee toteuttaa Kalevalantieltä Metsänpojankujalle johtava pohjois-eteläsuuntainen jalankulkuväylä, jonka eteläpään kautta sallitaan ajoneuvoliikennettä vain pelastusajoneuvolle.

Asemakaavan mukaan maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 kem2 liiketilaa ja vähintään 100 kem2 liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn enimmäiskerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, palveluteiset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueelliset muuntamotilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä asumisviihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän 20 m2 ylittävän osan kunkin kerroksen porrashuoneessa ja porrashuoneeseen tai hissiin liittyvässä käytävänosassa.

Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 14 800 kem². Lupahakemuksen alaiselle tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 6338 kem².

Rakennusten massoittelun, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee luontua Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviaineista materiaalia.

Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee poiketa muiden kerrosten julkisivusta, siinä ei saa olla pitkiä ikkunattomia pintoja ja se tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöön sopivaksi. Rakennusten ylimpien kerrosten tulee olla tunnistettavia ja kaupunkikuvaa rikastuttavia sekä alempien kerrosten julkisivuihin nähden sisäänvedettyjä. Rakennusten yksikerroksisen osan kattona tulee olla viherkatto.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä lisäksi hule- ja pohjaveden hallinnasta, tulvariskistä, melusta, ilmanlaadusta sekä pilaantuneen maaperän suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2024-589-S, jonka mukaan hankkeessa voidaan poiketa asemakaavasta seuraavilta osin:

1. jätehuone sijoitetaan varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle portaiden rakennusosalalle
2. autopaikkamäärä toteutetaan Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjaa noudattaen
3. ajoliittymä sijoitetaan väliaikaisesti Kalevalantien puolelle vain pelastusajoneuvolle sallittuun liittymään.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun kahdeksankerroksisen teräsbetonirakenteisen tasakattoisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista sekä kahdesta liiketilasta, toinen kerros asunnoista ja varastotiloista. Pihakannen tasolla sijaitseva kolmas kerros ja sitä ylemmät kerrokset ovat asuinkerroksia. Ylin kerros Kalevalantien puolella on suunniteltu julkisivusta sisäänvedettynä.

Asuinkerrostalo on yhteydessä kaksikerroksiseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannen lounaiskulmaan on sijoitettu maantasoon aukiolle johtavat ulkoportaat. Pysäköintilaitokseen johtava ajoliittymä tulee korttelialueen valmistuttua sijoittumaan sen pohjoissivulle Metsänpojankujan varteen. Ennen valmistumista käytetään Metsänpojankujan väliaikaista ajoliittymää.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 80 kpl, keskipinta-alaltaan 66 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään ulkoportaiden alle sijoittuvaan jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen

kautta viereiselle tai alapuoliselle parvekkeelle. Asunnoilla on huoneistokohtainen koneellinen tulo-poistoilmanvaihto.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on paikallamuurattu vaaleanruskea tiili. Tämän vastakohtana käytetään maantasokerroksessa tummanruskeaa tiiltä, ylimmän kerroksen julkisivuissa valkoista vaakauritettua betonipintaa ja parvekkeiden taustaseinissä vaaleanruskeaa vaakauritettua betonipintaa.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala/kerrosala on 8005 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 6334 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1184 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 487 kem². Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää jäljelle 4 kem². Lisäkerrosalasta yhteensä 237 kem² on maantasoon suunniteltua liike- ja kerhotilaa. Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 2604 kem².

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemukset 2024-783-A ja 2024-784-A pysäköintilaitoksen muille osille viereisillä kiinteistöillä 49-16-68-4 ja 49-16-68-5.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitos ylittää rakennusalan rajan enimmillään noin 1,1 metrin verran sijoittuessaan kiinni asuinrakennukseen, joka ei ulotu oman rakennusalan rajaan saakka. Poikkeaminen on tarkoituksenmukainen ja vähäinen.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, toimisto- ja liiketiloille vähintään 1 ap/ 100 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 69 ap. Asemakaava sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemia vuokra-asuntoja varten tai jos pysäköinti järjestetään vuorottaispysäköintinä ja sijoitetaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 62 ap pysäköintihalliin. Autopaikkamäärään on laskettu Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjan mukainen seitsemän autopaikan vähennys älykkään pysäköintijärjestelmän sekä laadukkaan polkupyöräpysäköinnin perusteella. Autopaikoista kolme on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto sekä toimisto- ja liiketiloille vähintään 1 pp/ 40 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 216 pp. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan, ulkotiloihin tulee lisäksi osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 220 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja lisäksi ulos maantasoon liiketilojen edustalle.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuojan henkilöpaikkoja edellytetään yhteensä 168 henkilölle. Näistä 117 paikkaa osoitetaan asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen

S1-luokan väestönsuojaan, jonka normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto. Jäljelle jäävien 51 suojapaikan toteutukseen haetaan lykkäystä viiden (5) vuoden päähän rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta esittämällä suojapaikat sijoitettavaksi viereiselle kiinteistölle 49-16-68-5 myöhemmin rakennettavaan kiinteistöjen 49-16-68-5 ja 49-16-68-6 yhteiseen S1-luokan väestönsuojaan. Hakija perustelee ratkaisua korttelialueen vaiheittaisella rakentamisella. Pelastuslaitos on lausunnossaan puoltanut lykkäystä.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus yhteistiloineen, pysäköintilaitos sekä piha-alue ulkoportaita lukuunottamatta ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy.

Hulevesi johdetaan hakemuksen liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä ja suodatettuna.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 20.5.2024 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot mm. katujulkisivun jäsentelystä sekä Tapiolalle tyypillisestä yleisilmeestä on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hakija on yhdessä korttelin kahden muun kiinteistön 49-16-68-4 ja 49-16-68-5 kanssa laatinut yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu mm. väliaikaisesta ja lopullisesta ajoyhteydestä, muista kulkuyhteyksistä, tekniisten laitteiden sijoittamisesta, huleveden hallinnasta, jätehuollosta, yhteispihasta, huolto- ja pelastusajosta sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

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
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, 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 töiden aloittamista
vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä
Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja
sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta. Hanke
sijaitsee sulfidisavialueella.

Sulfaattimaiden esiintyminen rakennuspaikalla on
tutkittava ennen rakentamisen aloittamista. Jos
potentiaalisia happamia sulfaattimaita esiintyy, tulee
työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan
säännöllisesti. Lisäksi luvan asiakirjoihin tulee
toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien
haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja
hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin
kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Rakentamisen aikana on noudatettava valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on hakijan oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Jos ELY-keskuksen mukaan jatkotoimenpiteitä ei vaadita, tulee noudattaa seuraavia ohjeita: maaperän kaivamistyön aikana tulee huomioida mahdollinen haitta-aineiden kulkeutuminen pölyn mukana; haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvot ylittävien hyödynnettävien maa-ainesten käyttöön tulee olla ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä; haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvon ylittäviä maa-aineksia ei tule käyttää kiinteistön päällystämättömiin pintamaarakenteisiin; haitta-ainepitoisuudeltaan kynnysarvon ylittävät poistettavat maa-aineet on vietävä ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymään vastaanottopaikkaan.

Ennen rakennustyön aloittamista on selvitettävä maanalaisten kaapeleiden sijainti ja noudatettava Carunan risteämälausunnon ohjeita. Noudatettava maanalaisten johtojen sijainti-ilmoituksesta ilmeneviä huomautuksia Carunan maakaapeleiden ja HSY Vesihuollon putkien varoalueista.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus 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.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus.

Ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa on pysäköintilaitoksen väliaikaisen ajoyhteyden oltava käytettävissä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Väliaikaisista ulkoseinistä, kaiteista ja muista rakenteista on ennen niiden toteuttamista esitettävä rakennusvalvonnalle tarkennetut suunnitelmat.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä 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 luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §; pelastuslaki 71 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranen
p. 0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.