

§ 105

Rakentamislupa 49-2025-257, Viilivati 5

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-54-43-13 KILO Pinta-ala 1521.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Viilivati 5 02630 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 2,60 3960.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Pohjolan Hankeyhtiö Helsinki 5 c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus		
Lausunnot	Kaupunkisuunnittelukeskus 30.04.2025 Kaupunkimittaussyksikkö 02.05.2025	Mahdollistava Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 17 kpl Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus Yhtiökokouspöytäkirja Valtakirja Hankekuvaus Naapurien kuuleminen KVV-liitoskohtalausunto Rakennusjäteselvitys Kerrosalakaavio ja -laskelma Energiaselvitys ja -todistus	

Esteetön rakennus -lomake
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Meluselvitykset
Runkomelu- ja tärinäselvitys
Autopaikkakaavio
Pihasuunnitelma
Viherkerroinlaskelmat
Kiertotaloussuunnitelma
Paarimitoitus
VSS-piirustus
Värilliset julkisivut
Ulkovärisuunnitelma
Aluejulkisivu
Valokuvakooste ympäristöstä
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Ennakkoneuvottelun muistio
Rakennuksen tietomalli
TEK-rakennetekniikka lomake
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelu ja toteutuksen perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle. Hanke on osa korttelikokonaisuutta. Samaan aikaan on vireillä hankkeeseen liittyvä lupahakemus naapuritontille 49-54-43-12 (lupatunnus 2025-249).

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala osin 3- ja osin 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä yksikerroksiselle rakennuksen osalle. Asemakaava on saanut lainvoiman 2021. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- ja työtiloja. Kaupunkikuvan viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä. Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävä ja ekologisen asuinympäristön tavoitteita. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja kaupunkikuvaa rikastuttavia. Rakennusten kadulle suuntautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä. Kunkin korttelin tulee muodostaa toisista kortteleista erottuva kokonaisuus. Rakennusten tulee kortteleittain sopia toisiinsa sisältäen kuitenkin yksilöllisiä piirteitä ja vaihtelua. Alueella tulee huomioida julkisen taiteen toteutus Keran taideohjelman mukaisesti. Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja sen tulee

erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiden osalta. Maantasokerroksen julkisivuissa ei sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Jätetila tulee sijoittaa asuinrakennukseen. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla enintään 35 %. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan vähentää enintään 10 %, jos autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Korttelialueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Nyt rakennettava asuinkerrostalo on toinen umpikorttelin muodostavasta kolmesta rakennuksesta. Rakennus on 7-kerroksinen, viereiseen asuinrakennukseen liittyvältä kapealta osaltaan 3-kerroksinen. Kolmikerroksisen osan päällä on neljä kerrosta parvekkeita. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta. Uusia asuntoja on yhteensä 54 kpl. Hanke ei ole pienasuntovaltainen. Asunnot avautuvat pääasiassa pohjoiseen ja etelään. Parvekkeet lasitetaan. Asuntojen keskipinta-ala on 58 m². Pohjakerrokseen on sijoitettu ulkoiluväline- ja pyörävarastot sekä kerhotila. Ullakolle on sijoitettu kaksi talosaunaa vilvoitteluparvekkeineen, osa irtaimistovastoista sekä teknistä tilaa. Loput irtaimistovarastoista sijaitsevat maantasokerroksessa. Kortteliin saavutaan idästä tontin 3 läpi, tontilla ei ole omaa ajoliittymää. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan umpikorttelin keskelle koko korttelin yhteisinä. Tontin 12 asuinkerrostalon 1-kerroksisessa osassa sijaitsee korttelin yhteinen jätehuone, jonka huoltoliikenne tapahtuu tontin 49-54-43-8 kautta. Hulevesiä viivytetään piha-alueelle sijoitettavissa viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena. Rakennusalue on nykyisellään pysäköintialuetta ja sijaitsee junaradan eteläpuoleisella alueella, ei kuitenkaan junaradassa kiinni. Asuinrakennuksen ja junaradan väliin jää Päivänkestäjänpolku sekä kahdelta sivulta Viilivadinpuiston kapea viheralue. Pääasiallinen julkisivumateriaali korttelin ulkokehällä on paikalla muurattu tiili ja korttelin sisäjulkisivuilla rappaus. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattuja uritettuja sandwich-elementtejä. 7-kerroksisten osien peltikatot ovat kaltevuudeltaan 10-12 astetta. Matalien osien tasakatot ovat viherkattoja. Kierrätystiiltä käytetään sisäänkäynnin yhteydessä sekä pohjakerroksen julkisivuissa julkisivuja elävöittävänä elementtinä.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin 54043 osan tonttien 7, 12 ja 13 rakennusoikeudeksi on asemakaavaan merkitty 13400 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoidon tilat - pysäköintitilat - pysäköintilaitosten yhteyteen väestönsuojatilat, tekniset tilat, huolto- ja varastotilat sekä harrastetilat rakennusoikeuden estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Rakennuksen kokonaisala on 5052 m² ja kerrosala 4852 kem². Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 3960 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 493 kem² ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 399 kem². Ullakon ala on 200 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

1. Kolmikerroksisen rakennusosan päälle sijoittuvat parvekkeet Rakennusten matalan, asemakaavassa 3. kerrosta korkean osan päälle tehdään 4 kerrosta korkea parvekevyöhyke, joka on sisäänvedetty julkisivulinjasta.

Paloasetuksesta 848/2017:

2. Tontin rajaan kiinni rakentaminen

Rakennettaessa kiinni eri tontilla olevaan rakennukseen, asetus edellyttää rakennusten välille palomuuria.

Hakijan esittämät perustelut poikkeamisille:

1. Parvekkeet rajoittavat liikennemelua korttelin sisäosassa. Kahdelta puolelta lasiseinäiset parvekkeet ovat muiden asuntojen parvekkeita kookkaampia ja valoisampia. Lisäksi niiden käytettävyyttä parantaa se, että kulku parvekkeelle tapahtuu päädyistä.

2. Palomuuuri korvataan palokuormaryhmään perustuvalla palo-osastoinnilla, min. EI60. Palomuurin rakentamatta jättämisestä perustetaan yhteisjärjestelysopimus.

Poikkeamiset katsotaan vähäisiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on vähintään 1 ap / 110 kem² ($3960 / 110 = 36$) tai vähintään 0,5 ap / asunto ($54/2 = 27$).

Hanke on 40 v korkotukilainaan sidottu vuokra-asuntokohde (asumisoikeusasuntoja), jolloin autopaikoista voidaan vähentää 20 %. Vähennyksen jälkeen autopaikkavaatimus on 29 autopaikkaa, joista yksi on LE-paikka.

Tontille ei toteuteta yhtään autopaikkaa. LE-autopaikka sijaitsee viereisellä LPA-tontilla 3. LE-paikan etäisyys F-portaan sisäänkäynnistä on noin 5 m ja 20 m portaan E sisäänkäynnistä.

Loput autopaikat on sijoitettu tontin 54043-4 keskitetyn aluepysäköinnin pysäköintilaitokseen, jonka etäisyys paikoituslaitokseen on noin 90 m.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem² ($3960 / 30 = 132$), kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto ($54 \times 2 = 108$).

Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan 132 kpl ulkoiluvälinevarastoon, ja lisäksi 7 pyöräpaikkaa piha-alueelle.

Ulkopaikoista kolme sijaitsee katoksessa.

Väestönsuoja rakennetaan 1. kerrokseen S1-luokkaisena. Suojassa on paikkoja 105 henkilölle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävyydestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 24.2.2025 ehdoilla, että jatkosuunnittelussa tulee: käyttää julkisivujen jäsentelyssä puhtaaksimuuratun tiilijulkisivun suomia mahdollisuuksia korostamaan maantasokerroksen erottautumista rohkeammin ylemmistä kerroksista, harkita variaatiota pesulan ikkunoiden aukotukseen korostaa voimakkaammin parvekkeen katveeseen jäävää pääsisäänkäyntiä, kehittää pihajulkisivun ullakkotason aukotusta luontevaksi osaksi koko ao. julkisivun sommittelua, varmistaa lintujen törmäysriskin minimoiminen kahteen suuntaan avautuvien parvekkeiden lasirakenteiden kohdalla, tarkentaa pihasuunnitelmaa ja varmistaa Jalankulkijoiden turvallinen liikkuminen alueella myös huoltoliikenteen aikana sekä järjestää liikuntaesteiselle soveltuva autopaikka asemakaavamääräyksen edellyttämällä tavalla eli käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaiseen paikkaan lähemmäs sisäänkäyntiä. Suunnittelussa on otettu huomioon Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto sijoittamalla tontille yksi LE-autopaikka lähelle sisäänkäyntiä, pohjoisjulkisivun pohjakerroksen voimakasta kontrastia ylempiin kerroksiin on vähennetty, parvekepilareita on siirretty lähemmäs julkisivua ja värisävyä muutettu tummemmaksi, kierrätystiilen käyttöä on tarkennettu ja lisätty sisäänkäynnin yhteydessä mm. lisäämällä tukimuuri.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus on antanut mahdollistavan lausunnon, jonka mukaan kolmekerroksisen osion päälle sijoitetun parvekevyöhykkeen tulisi olla ainakin osittain läpikatsottava. Huomiota tulisi kiinnittää myös pohjoisen suuntaan muodostuvaan suureen valkoiseen lasiseinämään, joka ei täytä Keran kaupunkikuvallisia tavoitteita julkisivuiltaan monimuotoisista ja vaihtelevista rakennuksista. Parvekevyöhykkeen pohjoisseinustaa tulee suunnitella avoimemmaksi ja vaihtelevammaksi, lintujen törmäysriski huomioiden. Käynti parvekkeille on makuuhuoneen kautta. Pohjaratkaisun perusteella parvekkeet ovat asuntojen pohjaratkaisuun nähden epäkäytännöllisesti sijoitettuja. Lisäksi ne ovat käytävämäisyytensä vuoksi kalustettavuudeltaan heikkoja. Molemmat seikat vähentävät niiden käyttöarvoa. Rakennussuunnittelun keinoilla voisi löytyä tapoja parantaa niin asuntojen kuin parvekkeidenkin viihtyisyyttä. Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä hankkeelle, kun siinä huomioidaan lausunnossa mainitut seikat.

Hakija perustelee suunnitteluratkaisua sillä, että parvekevyöhykkeen lasiseinä radan suuntaan mahdollistaa valon siivilöitymisen pihalle, jolloin asemakaavallinen tavoite läpikatsottavuudesta täyttyy. Kolmikerroksisen rakennusosan päälle sijoitetut parvekkeet ovat muiden asuntojen parvekkeita tilavampia. Käytettävyyttä parantaa se, että kulku parvekkeelle on päädyistä. Lasipinnan raidoituskäsittely estää lintujen törmäämistä. Lausunnon jälkeen parvekkeiden lasikuviointia on muutettu vaihtelevammaksi. Hakemuksen liitteenä on havainnekuva kolmikerroksisen osan päälle sijoittuvasta parvekevyöhykkeestä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 54043 tonttien 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, ja 9 kesken on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta tonttien kesken, autopaikkojen sijoittumisesta ja jakaantumisesta, yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, hulevesistä, korttelimuuntamosta, pelastusreiteistä,

liikuntaesteisten pysäköintipaikoista, yhteistiloista, jätetiloista sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen. Korttelin tonttijakoon on tehty muutoksia alustavan yhteisjärjestelysopimuksen laatimisen jälkeen. Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee yhteisjärjestelysopimukset ja rasitteet päivittää vastaamaan voimassa olevaa tonttijakoa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaaliveaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

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 rasitteista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. +358406368409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.