

§ 112

Rakentamislupa 2025-149, Tietäjäntie 14

Päätöspäivämäärä	28.8.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta	3.9.2025

Rakennuspaikka

49-16-67-2	Tietäjäntie 14
POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
Pinta-ala 5987.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 1,69 + 400 m ²
Kaavanmukainen rakennusoikeus	10100.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²

Hakija

Asunto Oy Espoon Tietäjänkulman Lauulu
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Tietäjänkulman Loitsu
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Tietäjänkulman Runo
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: **Elomaa Marja-Riitta** arkkitehti, FISE

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Kaupunkimittaussyksikkö 27.03.2025	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta 20.05.2024	Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta	19.08.2024	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen 9 kpl	20.05.2025	.
Rajanaapurit Espoo	06.05.2025	Puoltava
Ympäristöns. palvelualue	14.05.2025	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 14 kpl
 Kaupparekisteriote 3 kpl
 Valtakirja
 Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Risteämälausunto
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 PIMA-selvitys
 Pohjavedenhallintasuunnitelma
 Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekninen suunnitelma
 Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)
 Meluselvitys
 Ääneneristävyys selvitys
 Selvitys tuloilmajärjestelystä
 Värityt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen väriyysuunnitelma
 Tonttileikkauspiirustus
 Katujulkisivupiirustus
 Havainnekuvia
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustus
 Pihasuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Tulvariskiselvitys
 Selvitys rakentamisen vaiheista
 Hankeselostus

Lisäselvitykset ja

LUPAHAKEMUS

poikkeukset

Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK), jonka ulkokehälle on asemakaavassa osoitettu kolme enintään seitsemäkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, joissa ylimmälle kerrokselle on määritelty pinta-alaltaan pieni julkisivulinjasta erotettu rakennusala. Korttelialueen keskellä on rakennusala asuinrakennuksia yhdistävälle yksikerroksiselle rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, jonka päälle sijoittuvalle kansipihalle on asemakaavassa kulkuyhteys korttelin lounaiskulmasta ulkoportaiden ja itäisivulta luiskan avulla. Korttelialueen eteläiseen reunaan Kalevalantien varrelle on koko pituudeltaan istutettava puita.

Asemakaavan mukaan korttelialueen lounaiskulmassa tulee maantasoon rakentaa vähintään 100 kem² liiketilaa. Korttelialueen länsi- tai eteläisivulle tulee maantasoon rakentaa vähintään 150 kem² liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaa. Edellä mainitut tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn enimmäiskerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa myös mm. asuntojen ulkopuoliset asuntojen varastotilat, asukkaiden yhteistilat, palveluteiset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, alueelliset muuntamotilat sekä asumisviihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävän 20 m² ylittävän osan kunkin kerroksen porrashuoneessa. Korttelialueelle asemakaavassa sallittu enimmäiskerrosala on 10 100 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. Kadun puoleisia pitkiä julkisivuja tulee jäsentää erimittaisiin osiin.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä lisäksi hule- ja pohjaveden hallinnasta, tulvariskistä, melusta, ilmanlaadusta, maaperän sulfidisavipitoisuudesta sekä raideliikenteen aiheuttaman värinän ja runkomelun suhteen.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty ehdollinen poikkeamispäätös 2025-50, jonka mukaan korttelialueen yhteinen autopaikkamäärä voi asemakaavasta poiketen olla vähintään 87 autopaikkaa Espoon kaupungin autopaikkaohjeen täydennykset 17.5.2021 -asiakirjan mukaisia yhteiskäyttöautojen ja nimeämättömien autopaikkojen vähennysperusteita käyttäen.

RAKENNUSHANKE

Korttelialueen länsisivulle suunnitellun teräsbetonirakenteisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista, joihin sisältyy asemakaavassa rakennettaviksi määrättyihin lisäkerrosalan mukaisiin tiloihin lukeutuvat liiketila sekä kerhohuone saunaosastoineen. Asukkaiden yhteiset pesutilat on osoitettu taloon 2. Kerrokset 2-6

pihakannen tasolta ylöspäin ovat täysiä asuinkerroksia. Ullakon tasoon sijoittuu ilmanvaihtokonehuone sekä yksi talosaunaosasto vilvoitteluterasseineen.

Asuinkerrostalo on yhteydessä erillisellä rakentamisluvalla toteutettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan. Pihakannelle johtavat ulkoportaat ja luiska tullaan rakentamaan asemakaavan mukaisiin paikkoihin. Pysäköintihallin sisäänajo sijoittuu tontin pohjoissivulle Metsänpojankujan varteen.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 54 kpl, keskipinta-alaltaan 50,8 m². Asunnoissa on lasitettu parveke, yhdessä asunnossa ranskalainen parveke. Jätteet kerätään pysäköintihalliin rakennettavaan jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukujen kautta alapuoliselle parvekkeelle tai sivusuunnassa viereiselle parvekkeelle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Tasakattoisen rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään valkobetonia sekä puhtaaksivalettuna että muinaiseen rautakauteen viittavalla reliefillä kuvioituna. Maantasokerroksen julkisivu on harmaata graafisesti kuvioitua betonia ja ullakkokerroksen julkisivut harmaata vaakapuupaneelia.

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4597 m² ja kerrosala 4429 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3325 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 706 kem² ja rakentamislain 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 398 kem². Lisäkerrosala sisältää asemakaavan edellyttämää liiketilojen lisäkerrosalaa 163 kem² sekä liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilojen lisäkerrosalaa 38,5 kem².

Korttelialueella on samanaikaisesti vireillä rakentamislupahakemukset 2025-147 ja 2025-148 kahden muun asuinkerrostalon sekä yhteisen pysäköintilaitoksen rakentamiseksi. Korttelialueen kaikkien vireillä olevien lupahakemusten yhteinen rakennusoikeudellinen kerrosala ei ylitä asemakaavassa sallittua enimmäiskerrosalaa 10 100 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ylimmän kerroksen tekniset tilat ja talosaunatilat ylittävät rakennusalan pohjoiseen noin 6,0 metrin ja etelään noin 0,75 metrin verran. Hakijan mukaan ratkaisu on seurausta porrashuoneen ja ilmanvaihtokonehuoneen sijoittamisesta parhaalla mahdollisella tavalla suhteessa asunt jakaumaan ja ilmanvaihtokanaviin.

Asuinrakennus ylittää läntisen rakennusalan rajan noin 2 m²:n verran. Hakijan mukaan ylittämällä saadaan liiketilan ja sen yläpuolelle sijoittuvien asuntojen muoto selkeämmäksi.

Katettuun ja lukittuun tilaan asemakaavassa määrätyistä polkupyöräpaikoista yhteensä 24 paikkaa on suunniteltu vain runkolukitusmahdollisuudella varustettuina katetun pääsisäänkäyntiarkadin alle. Hakija perustelee poikkeamista tilanpuutteella rakennuksen sisällä.

Pääsy kuudennessa kerroksessa sijaitsevalle asukkaiden yhteiselle kattoterassille on suunnitellun nostinvarauksen johdosta esteellinen. Hakija perustelee esteettömyysasetuksesta poikkeamista sillä, että oleskelualueita sekä viljely-/istutuslaatikoita on myös esteettömällä

kansipihalla.

Poikkeamiset ovat tarkoituksenmukaisia ja vähäisiä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 29 ap pysäköintilaitokseen. Asemakaavan hankkeelta edellyttämästä 35 autopaikasta on poikkeamispäätöstä noudattaen laskettu kuuden autopaikan vähennys nimeämättömien autopaikkojen sekä kahden yhteiskäyttöauton perusteella. Pysäköintihalliin on suunniteltu yhteensä 88 latauspistevalmiudella varustettua autopaikkaa.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkona tulee olla mahdollisuus pyöräpysäköintiin. Liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tiloille on polkupyöräpaikkoja rakennettava vähintään 1 pp/ 40 kem2. Hankkeelta edellytettävä polkupyöräpaikkamäärä on yhteensä 111 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 117 pp, joista 87 pp sijoittuu ulkoiluvälinevarastoihin ja 30 pp runkolukittavina ulos kadun puolelle sisäänkäyntiarkadiin. Lisäksi kansipihalla on yhteiskäyttöisiä polkupyöräpaikkoja.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva 143 henkilölle suunniteltu S1-luokan väestönsuoja sisältää hankkeen omat 89 henkilöpaikkaa (talo 3), saman kiinteistön toiselle hankkeelle (talo 2) varatut 52 henkilöpaikkaa sekä kaksi ylimääräistä henkilöpaikkaa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus yhteistiloineen ja piha-alueineen on pääosin esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka.

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

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Korttelialueella hyödynnetään asemakaavan edellyttämää geoenergiaa maalämpökaivojen avulla.

Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelman mukaan asuinrakennuksessa tulee suorittaa runkomelun vaimennustoimenpiteitä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 19.8.2024 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Hanketta on toimikunnan suosituksesta kehitetty mm.

sovittamalla rakennuksen teräväkulmaisen eteläpäädyn alin kerros paremmin yhteen kansipihan ulkoportaiden kanssa.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Ei ole.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus 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

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 RakL 122 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

Noudatettava Carunan risteämälausuntoa
rakentamisen ja sen valmistelun ajan.

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

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Jos työmaa-alueella todetaan potentiaalisia happamia sulfaattimaita, 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.

Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

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 ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

Erityissuunnitelmissa huomioitava erillisen selvityksen mukainen raideliikenteestä johtuva värinä- ja runkomeluvaimennus.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

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**

Rakentamislaki 42-44 §, 59 §

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.