

Rakentamislupa 2025-148, Kalevalantie 7

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-16-67-2	Kalevalantie 7
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 Runo
c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI

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

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

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitos (2), maalämpökaivoja,
aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 27.03.2025

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta	19.08.2024	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	20.05.2024	Kieltävä
Naapurien kuuleminen 9 kpl	20.05.2025	.
Rajanaapurit Espoo	06.05.2025	Puoltava
Ympäristöns. palvelualue	14.05.2025	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus	12.06.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Aloittamisoikeushakemus
 Kaupparekisteriote 3 kpl
 Valtakirja
 Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
 HSY:n liitoslausunto
 Risteämälausunto
 Johtoselvitys
 Maalämpökaivon etäisyydet
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Pohjavedenhallintasuunnitelma
 Tärinän ja runkomelun hallintasuunnitelma
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekninen suunnitelma
 Paarikuljetuksen tilantarvekaaviot
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (74)
 Meluselvitys
 Ääneneristävyys selvitys
 Selvitys tuloilmajärjestelystä
 Värityt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen värityssuunnitelma
 Havainnekuva
 Pihasuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
 Tulvariskiselvitys
 Selvitys yhteis- ja aputiloista
 Selvitys rakentamisen vaiheista
 Hankeselostus
 Aloittamisoikeushakemus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon ja pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen sekä viidentoista maalämpökaivon poraamiseen. Haetaan aloittamisoikeutta rakennusten perustuksille.

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 varteen 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, palvelueteiset, 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 tärinän ja runkomelun suhteen.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

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

RAKENNUSHANKE

Korttelialueen eteläisivulle suunnitellun teräsbetonirakenteisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista, joihin

sisältyy asemakaavassa rakennettavaksi määrättyihin lisäkerrosalan mukaisiin tiloihin tarkoitettu kerhohuone saunaosastoinen. Kerrokset 2-6 pihakannen tasolta ylöspäin ovat täysiä asuinkerroksia. Ullakon tasoon sijoittuu ilmanvaihtokonehuone sekä toinen talosaunaosasto vilvoitteluterasseineen.

Asuinkerrostalo on yhteydessä 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 69 kpl, keskipinta-alaltaan 48 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Jätteet kerätään pysäköintihalliin rakennettavaan jätehuoneeseen. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukujen kautta alaspuoliselle parvekkeelle tai sivusuunnassa viereiselle parvekkeelle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään valkobetonia, jota on rakennuksen päädyissä kuvioitu muinaiseen rautakauteen viittaavalla poimureliefillä. Maantasokerroksen julkisivu on tummanharmaata graafisesti kuvioitua betonia ja ylimmän kerroksen julkisivut tummanharmaaksi maalattua betonia. Taitteisesti aaltoilevan katon katteena on bitumikermi. Kansipihan, ulkoportaiden ja sisäänkäyntien yhteyteen rakennettavissa penkeissä hyödynnetään tontilta puretun rakennuksen osia.

Asuinrakennuksen kokonaisala on 5305 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 5156 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3903 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 886 kem² ja rakentamislain 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 368 kem². Lisäkerrosala sisältää asemakaavan edellyttämää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilojen lisäkerrosalaa 93 kem². Pysäköintilaitoksen kerrosala jätehuoneineen ja teknisine tiloineen on 2388 kem².

Korttelialueella on samanaikaisesti vireillä rakentamislupahakemukset 2025-147 ja 2025-149 kahden muun asuinkerrostalon rakentamiseksi. Korttelialueen kaikkien vireillä olevien lupahakemusten yhteinen rakennusoikeudellinen kerrosala ei ylitä asemakaavassa sallittua enimmäiskerrosalaa 10 100 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Jätehuone teknisine tiloineen sijoittuu suurimmalta osaltaan pysäköintilaitoksen rakennusalalle. Hakijan mukaan sijainti on korttelialueen yhteiskäyttöiselle jätetilalle toimiva.

Pysäköintilaitos ylittää rakennusalan rajan sijoituessaan tarkoituksenmukaisesti kiinni asuinrakennuksiin, jotka eivät ulotu oman rakennusalan rajaansa saakka.

Ullakkokerroksen talosaunaosasto ylittää rakennusalan itään noin 9,5 metrin verran. Hakijan mukaan ylitystä tilojen käytettävyydellä.

Poikkeamiset ovat tarkoituksenmukaisia ja vähäisiä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 33 ap

pysäköintilaitokseen. Asemakaavan hankkeelta edellyttämästä 41 autopaikasta on poikkeamispäätöstä noudattaen laskettu kahdeksan 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 141 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 141 pp, joista asunnoille kuuluvat paikat 138 pp sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa. Lisäksi kansipihalla sekä talon edessä katutasossa on yhteiskäyttöisiä polkupyöräpaikkoja.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen 105 väestönsuojan henkilöpaikkaa osoitetaan samalle kiinteistölle suunniteltujen kahden asuinrakennuksen S1-luokan väestönsuojaan siten että 53 henkilöpaikkaa sijoittuu taloon 1 ja 52 henkilöpaikkaa taloon 3. Hakijan mukaan yhteiset väestönsuojat ovat tekniseltä kannalta sekä korttelin toimivuuden suhteen hyvä ratkaisu.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus yhteistiloihin ja piha-alueineen sekä pysäköintilaitos ovat esteettömiä. Talosaunoista vain toinen on 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.

Pienasuntovaltaisessa hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN -rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvo

pesula- ja kuivaustilan pinta-alan sekä talosaunojen lukumäärän osalta.

Vaikka pesula- ja kuivaustiloja käyttää myös talon 3 asukkaat, hakijan mukaan tilojen mitoitus on riittävä, koska niiden käyttöaste on alhainen ja lisäksi kaikkiin asuntoihin on suunniteltu varaus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Vaadittujen neljän talosaunan sijasta suunniteltua kahta talosaunaa hakija perustelee niiden monipuolisilla käyttötavoilla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 19.8.2024 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Hanketta toimikunnan suosituksesta kehitetty mm. lisäämällä pääasiallisen julkisivupinnan näkyvyyttä vähentämällä sen edessä olevaa parvekelasituksen määrää.

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.

Rakentamislain 78 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus-, paalutus- ja perustustöiden suorittamiseen ennen kuin rakentamislupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 125 650 euron vakuus.

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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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 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.

Noudatettava Carunan risteämälausuntoa rakentamisen ja sen valmistelun ajan.

Noudatettava maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitusta ja erityisesti siitä ilmeneviä varoituksia Carunan maakaapeleiden sekä HSY Vesihuollon putkien varoalueesta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hakijan otettava yhteyttä maanalaisten johtojen omistajiin ja selvitettävä tarve johtoihin liittyviin siirtoihin, sijoituslupiin, kaivulupiin ja tilapäisiin liikennejärjestelyihin.

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 ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

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

Ennen rakennuksen 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.

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

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon yleisen katualueen alle.

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.

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

Käsittely

Päätös