

§ 219

Uudisrakennuslupa 2020 1540 Espoonlahdenkatu 10

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka	49-34-334-3003		Espoonlahdenkatu 10			
	ESPOONLAHTI		02320 ESPOO			
	Pinta-ala 0.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		0.0 k-m ²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		0.0 k-m ²			
	Hakija	Kiinteistö Oy Lippulaiva perustettavan yhtiön lukuun c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA				
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), aitaaminen, piharakennelma ja aurinkosähköpaneelien sijoittaminen vesikatolle.					
	Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103876114C	8618.0	8618.0	27136.0	15
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
	Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 7kpl	29.09.2020	.			
	Kaupunkimittausyksikkö	14.09.2020	Puoltava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	30.03.2020	Kieltävä			
	Kaupunkikuvatoimikunta		Puoltava			
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	29.09.2020	Puoltava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 24kpl Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta					

Yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus 11.9.2019 liitteineen, 7 kpl

Hankkeen kuvaus

Valtakirja

Suunnittelijoiden ilmoittamislomake

Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake

Rakennuslupakartta

Katukorkeusilmoitus

HSY:n liitoslausunto

Sijoituslupa, 3 kpl

Kosteudenhallintaselvitys

Alustava pihasuunnitelma

Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio

Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake

Pelastustiesuunnitelma

Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)

Savunpoistosuunnitelma (leimattu)

Energiaselvitys ja -todistus

Meluselvitys, kaavavaihe

Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä

Parvekelasitusperiaate, ääneneristävyys

Kerrosalalaskelma ja -kaavio

Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä

Havainnekuvia

Asemakaavakartta ja -määräykset

TEK- lomakkeet, 8 kpl

Hulevesiselvitys ja -suunnitelma

Ilmanlaatuselvitys ja asiantuntija- arvio

Akustiikkaselvitys ja ulkona sijaitsevien äänilähteiden meluselvitykset 3 kpl

Bussiterminaalien liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun selvitys

Detaljipiirustukset, pihakannen reunakaide ja bussiterminaalien savunpoistoluukku

Tuuliviihtyys selvitys

Sähköinen liite: Hankekuvaus - Havainnesetti talo 4 (materiaalit yms)

Sähköinen liite: Naapurin suostumus - Tontin 11/14 suostumus parvekkeiden ylitykselle

LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa 15- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, jotka sijaitsevat rakenteilla olevan peruskiinteistön 049-34-334-15 päällä 3D-kiinteistöllä 049-34-334-3003. Lisäksi haetaan lupaa kansipihan reuna- aidalle ja bussiterminaalien savunpoistoluukuille. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkosähköpaneelille rakennuksen vesikatolle.

Erilliset rakennusluvut on haettu peruskiinteistölle seuraavasti:

Lisäselvitykset ja poikkeukset

-Kellarikerrosten lupa (049-2019-48) on haettu aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan. Kellarikerrosten muutoslupa (049-2019-1596) on liitetty myös aikaisemmin haettu vertikaalilupa (049-2018-1467), tontille sijoittuville neljälle porrastornille. Kellaritilat koostuvat kahdesta kellaritasosta, joihin sijoittuu autopaikkojen lisäksi teknisiä tiloja, varastotiloja, hissiaulat sekä väestönsuojat mm.

- Maantasokerroksen bussiterminaalin lupa pitää sisällään asuintalokorttelin yhteisen jätehuoneen (049-2019-372).
- Pysäköintikellareihin johtavien ajorampien rakennusluvut (049-2018-273 ja 049-2018-275).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 14-kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle (AL-1). Annetun kerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja sen tuottamaan varjostukseen ja tilat liittyvät kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti muuhun arkkitehtuuriin. Rakennuksen suunnittelussa tulee hyödyntää Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Pohjakerroksen materiaaleissa, aukotuksissa ja jäsentelyssä tulee huomioida jalankulkijan tason vaihteleva ja inhimillisen mittakaavan muodostuminen. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Rakennuksen ylimpien kerrosten tulee erottua visuaalisesti ja jäsentelyltään peruserroksista.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja.

Tontin kaakkoisosassa on esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukainen ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jonka yhteystarve on sitova. Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja viihtyisä. Leikki- ja oleskelupiha-alueet sekä huolto- ja pelustusreitit tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa aidata toista asuntonttia vastaan, mutta asutokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida korttelipihojen oleskelu- ja leikkialueiden suunnittelussa.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä ja parvekekehysten sisällä osittain uritettuja ja maalattuja sandwich-elementtejä. Tiililaattojen mallit ja neljä eri sävyä ovat samat kuin korttelin jalustana sijaitsevien kauppakerrosten paikalla muuratuissa julkisivuissa. Jalustan ja asuinrakennusten julkisivuja rytmitetään vertikaalisuunnassa, niissä vaihtelevat tiilipinnat ja perforoitu metallilevy, jota käytetään kolmea eri sävyä. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja ulokeparvekkeita. Sisäänkäyntejä korostetaan sisäänvedoilla, katoksilla ja värillisillä klinkkeripinnoilla.

Rakennuksen ullakkokerroksessa on keskitetyn ilmanvaihdon iv-konehuoneen lisäksi asuntojen yhteiset saunatilat, kerhotila kattoterasseineen, osa irtaimistovarastoista sekä pesula ja kuivaushuoneet. Rakennuksen huippu muodostuu kattoterassista ja alemmista kerroksista poikkeavista ikkuna- ja säleikköpintojen muodoista, julkisivumateriaali vaihtuu väribetonipintaiseksi.

Irtaimistovarastoista pääosa (69 kpl) sijaitsee K2- kerroksessa talon alla, 41 kpl sijaitsee talon 8 kellarikerroksessa, jonne on kävely- ja hissiyhteys K1-parkkitason kautta ja loput ullakkokerroksessa. Rakennuksen kansipihan tasolla sen kaakkoispäädyssä on kauppakeskuksen polkupyörävarasto ja asemakaavan mukainen julkinen, esteetön hissiyhteys Espoonlahdenkadulle.

Uusia asuntoja on yhteensä 117 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä on toteutunut asuinrakennus 2:n myötä.

Leikki- ja oleskelualue on yhteinen kolmen taloyhtiön kesken. Istutusalueet muotoillaan loiviksi nurmikumuiksi, joille istutetaan kukkivia puita, tilanrajaajina on pensaita. Oleskelu- ja leikkipaikkojen yhteydessä käytetään myös tukimuurimaista istuinreunusrakennetta, jonka on betonia ja puuta. Pihan länsilaidassa sijaitsee kaksi bussiterminaalin savunpoistoluukkua. Kansipihan kadunpuoleiseen reunaan sijoittuu metallinen aita. Korttelipiha liukuu niittymäisenä pintana Maakravunpuistoon luonnonkivillä päällystettyyn hulevesipuroon asti.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 15 250 kem², josta tontille 049-34-334-3003 on osoitettu 6 550 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, kiinteistöhoidon tiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet ja katetut, rakennukseen integroidut polkupyörien säilytystilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 8 618 kem², josta 6 559 kem² varsinaista rakennusoikeutta ja 1 643 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 416 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

-Tontin rakennusoikeus 6 550 kem² ylittyy 9 kem² verran. Perustelut: Porrashuoneen savunpoistosuunnitelmien muutosten yhteydessä poistui kierreportaan ja käytävän nurkassa olevat n 1 m² kokoiset savunpoistokuilut, jonka pinta-ala on tullut asuntojen hyödyksi ja rakennuskerrosalaksi.

Lopputuloksena on kerrosalaylitys 0,1% / 9 m².

-Korttelikokonaisuuden väestönsuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska väestönsuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoitusperiaatteen muutoksen vuoksi kasvanut n 130 m² verran. Perustelut: Korttelikokonaisuudessa on useita käyttötarkoituksia, joiden toiminta on eriaikaista, asunnoissa ja liikekeskuksissa ei ole yhtä aikaa maksimihenkilömäärä paikalla. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa luvan myöntämistä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Autopaikat, pyöräpaikat ja väestönsuojat on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin. Asuntojen autopaikat, 59 ap, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla P2. (049-2019-48) Asuntojen pyöräpaikat, 236 pp, sijaitsevat asuntojen yhteistiloissa pihakannen tasossa. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia paikkoja on sijoitettu asuntopihalle 32 pp.

Väestönsuojatilat sijaitsevat talon 2-3 alla Lippulaivan K1- ja K2 kellarikerroksissa. (049-2019-48) Suojapaikkoja on 175 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta.

Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Jokaisesta asunnosta on yhteys kahteen osastoituun porrashuoneeseen, joista toinen johtaa pihakannelle ja toinen katutasolle.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön käynti kadulta, korttelipihalta ja autohallista. Pihojen tasoille päästään kerroksista hissillä ja/tai luiskalla. Yhteistiloihin on esteetön käynti. Yksi talosauna on mitoitettu pyörätuolille. Asuntojen parvekkeilla on puuritulävaraus.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuuliviihtyisyys selvitys, jonka mukaan tarkasteltu Lippulaivan lähiympäristö sijoittuu tuuliviihtyisyyden kannalta parhaaseen luokkaan. Rakennusmassoittelua ei ole selvityksen jälkeen olennaisesti muutettu.

Hulevesien viivytysrakenteet sijaitsevat Maakravanpuiston alueella ja niille on haettu sijoitusluvat.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 30.3.2020, jonka jälkeen se on puoltanut hanketta 11.5.2020 huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 1-3 periaatteita.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Opaste- ja osoitepalaveri tulee olla pidetty pelastuslaitoksen kanssa aloituskokoukseen mennessä.

Aloituskokoukseen mennessä tulee luvan liitteeksi toimittaa yhteisjärjestelysopimukseen liittyvä listaus tarvittavista oikeuksista.

Siirtolaattojen kuivatusjärjestelmä tulee esitellä IV-suunnittelijan toimesta rakennusvalvonnalle

aloituskokoukseen mennessä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Asuinhuoneissa mittaukset tulee tehdä myös bussiterminaalien runkomelun osalta.

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

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Yhteisjärjestelysopimuksen tulee olla allekirjoitettu ja perustettu käyttöönottoon mennessä.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.