

## § 13

**Uudisakennuslupa 2020-2094 Kipparinkatu 14**

Päätöspäivämäärä 28.1.2021  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 3.2.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-34-334-10 ESPOONLAHTI Pinta-ala 1699.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kipparinkatu 14 02320 ESPOO  Asemakaava C-1 Keskustatoimintojen korttelialue 0.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Jolla c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA Asunto Oy Espoon Huukkari c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1) ja aurinkosähköpaneelien sijoittaminen vesikatolle.  Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103900329H	4651.0	4193.0	14400.0	9
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen, 8kpl	17.12.2020				.
	Kaupunkimittausyksikkö	01.12.2020				Mahdollistava
	Rajanaapurit Espoo	03.12.2020				Puoltava
	Länsimetro Espoo	28.12.2020				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	24.08.2020				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	28.09.2020				Ehdollinen
	rataisännöinti Metron lausunto	11.01.2021				Ei arvoa
	Kaupunkitekniikan	13.01.2021				Puoltava

	keskuksen		
	Länsi-Uudenmaan	13.01.2021	Mahdollistava
	Pelastuslaitos		
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 18kpl		
	Valtakirja		
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 3kpl		
	Yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus liitteineen, 7 kpl		
	Hankeselostus		
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä		
	Kerrosalalaskelma ja -kaavio		
	Rakennetyypit talo 7		
	Meluselvitys, kaavavaihe		
	Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä		
	Katukorkeusilmoitus, 2 kpl		
	Ennakkoneuvottelulomake YL08		
	Pohjavedenhallintasuunnitelma		
	HSY:n Liitoskohtalausunto talo 7		
	Rakennuttajan kosteudenhallintasuunnitelma		
	Akustiikkaselvitys ja ulkona sijaitsevien äänilähteiden meluselvitykset 2 kpl		
	Hulevesisuunnitelma		
	Hulevesiselvitys		
	Pohjatutkimus- ja perustamistapaselvitys		
	Hankkeen suunnittelijat talo 7		
	Kerrostalon esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake		
	Asiantuntija arvio ilmanlaadusta		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Lausunnon liite - Länsimetro Espoo, 28.12.2020		
	Lausunnon liite - rataisännöinti Metron, 11.01.2021		
	Havainnemateriaali		
	Ilmanlaatuselvitys		
	Tuuliviihtyisyys selvitys		
	Sijoituslupapäätös SL 049-2019-523 salaojien paineentasausputket		
	Pelastus- ja huoltoliikenne kaavio		
	Ulkoporras talojen 7 ja 8 välissä, portaat, käsijohteet		
	Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen		
	Palo01 lomake		
	Kaavamääräykset		
	Rakennuslupakartta – Kaavaote		
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS		
	Haetaan rakennuslupaa 9- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kellarille. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkosähköpaneelille rakennuksen vesikatolle.		
	Erilliset rakennusluvut on myönnetty tontille seuraavasti: Maisematyölupa (049-2017-586-T) on myönnetty louhintatöille, rakennuslupa kellareiden rakentamiseksi (049-2019-81-A) on myönnetty aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan ja kellarikerrosten muutoslupa (049-2019-1600-C) nykykaavan mukaan. Nämä kellaritilat		

sisältävät väestönsuojia, varasto- ja teknisiä tiloja ja porrasyhteyksiä itäisen kauppakeskustontin kahdelle kellaritasolle, joissa autopaikat sijaitsevat. Rakennuksen leikki- ja oleskelualueille ja naapuritontin jäteilmahormille on myönnetty lupa (049-2020-1692-T).

#### ASEMAKAAVA

Alueelle on hyväksytty 13.5.2019 kaupunginhallituksessa Espoonlahden keskus, alue 410310, asemakaavan muutos, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 11.12.2019. Alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1), jonne saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, terveydenhuolto- ja hoivapalveluita, kirjasto- ja kulttuuritiloja, asumista, metroasemaan liittyviä tiloja ja julkisia kulkuyhteyksiä ja kulkuyhteyksiä sekä teknisiä-, ja huoltotiloja sekä päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältävän vähittäiskaupan suuryksikön.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 7- kerroksiselle ja 11-kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla Espoonlahdenreitin puolella pääsääntöisesti vaalean sävyisiä. Solmutorin puoleisen rakennusmassan päätyyn tulee sijoittaa asuinhuoneistojen ikkuna-aukkoja tai parvekkeita.

Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa värein, materiaalein ja taideaihein. Käytettyjen materiaalien tulee olla korkeatasoisia.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja. Kiinteistön ohjeellinen jätehuolto sijaitsee korttelin pohjoisemmalla rakennusosalalla.

Kortteli sijaitsee osaksi melualueella. Mikäli julkisivuille, joissa ylittyy 55 dB melutaso, sijoitetaan parvekkeita, tulee ne lasittaa siten, etteivät melun ohjearvot ylity.

Myös huolto- ja pelastusreiteistä, aitaamisesta, maastonmuotoilusta, puiden istuttamisesta, pelastustoiminnan vaatimuksista, ja hulevesistä on määrätty.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä- Kivenlahti metrotunneli. Alueella on maanalaisia huoltotiloja ja metron tiloja.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivuissa käytetään pääosin kahta väriä, vaaleampaa ja tummempaa vaakasuuntaista tiililaattaa. Rakennus on jaettu vaaleaan ja graniitin kirjavaan harmaaseen osaan. Pystysuuntaista laattaa käytetään ikkuna- aukkojen kerrosten välisissä osissa. Parvekekehysissä on tiililaattaa ja niiden sisällä käytetään uritettuja valkoisia ja vaaleanharmaita sandwich-elementtejä. Jokaisessa asunnossa on lasitettu parveke. Katutasolla olevilla kahdella asunnoilla on lasitettu terassi. Terassit rajataan betonisella tukimuurilla ja pinnakaiteella katualueesta. Asuntojen terassit ja talojen sisäänkäynnit, tasoportaat ja luiskat erotetaan katutilasta istutuskaukaloilla ja matalilla tukimuureilla. Katutason sisäänkäyntejä korostetaan katoksilla ja vaihtelevalla tiililimityksellä. Sisään taloon pääsee kansipihalta, eteläiseltä

kevyenliikenteenväylältä ja kellarin kautta talon eteläpäädyistä.

Uusia asuntoja on yhteensä 74 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Asemakaavan edellyttämästä, koko korttelin yhteistilamäärästä toteutuu rakennuksen osalta yli 100%.

Yhteistilat (saunaosastot, kerhotila ja pesula) on sijoitettu 1.kerrokseen, varasto- ja tekniset tilat pääosin talon kellarikerrokseen. 12 kpl irtaimistovarastoja on sijoitettu talon 8 kellarikerrokseen.

Rakennuksen oleskelu- ja leikkipiha sijaitsee toistaiseksi naapuritontilla 049-34-334-11 Espoonlahdentorilla. Jatkossa tehtävissä tonttijärjestelyissä piha- alue liitetään samalle tontille asuinrakennuksen kanssa. Asuinrakennusten välissä tontilla sijaitsee kulkuväylä Espoonlahdenreitiltä kauppakeskuksen kansipihalle sekä tontin huleveden viivytysäiliö.

Asuinrakennusten jätehuone sijoittuu talon 8 luoteisnurkkaan. Tontin lounaiskulman kohdalla naapuritontilla sijaitsee kauppakeskuksen huoltopihan jäteilma- savunpoistohormi.

#### RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 6 300 kem<sup>2</sup>, josta tälle rakennukselle on suunnitelmassa osoitettu 3 500 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> 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. Lisäksi saa rakentaa porrashuoneita niissä välikerroksissa, joissa ei ole kyseisen käyttötarkoituksen mukaisia kerrosalaan laskettavia tiloja.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4 193 kem<sup>2</sup>, josta 3 463 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta ja 493 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 237 kem<sup>2</sup>. Kokonaisala on 4 651 m<sup>2</sup>, josta kellarin osuus on 458 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 837 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

- Talon 7 kohdalla asemakaavan rakennusalueen raja ja sen myötä myös rakennuksen ulkoseinä ulottuu naapuritontille 049-34-334-11, koska talon ulkoseinä on jatke pihakannen maanalaisesta seinärakenteesta. Ulkoseinän/rakenteen tontinrajan ylitys on 122- 183 mm, tonttiraja ei ole samansuuntainen kuin talon ulkoseinä. Tontit on tarkoitus jatkossa yhdistää yhdeksi peruskiinteistöksi, josta erotetaan myöhemmin asuintalojen 3D-tontit.

- Rakennuksen luoteispuolella sijaitseva parveke ylittää rakennusalueen rajan n 850 mm verran ulokkeena. Syynä on rakennuksen massoittele, kerrosalan käyttö ja riittävän syvä parveke, joka muodostaa samalla katoksen sisäänkäynnille. Koillispuolen parveke ylittää rakennusalan rajan

1 688 mm ja ulkokatos 812 mm. Tontinraja ylittyy parvekkeen osalta 2 238 mm ja katoksen osalta 1 321 mm. 3D-tontin muodostamisen yhteydessä ulkoseinä, parveke ja katos sijoittuvat omalle 3D- tontille. Rakennusaleen ylitys parvekkeella perustellaan asuntopohjaratkaisulla.

-Korttelikokonaisuuden väestönsuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska väestönsuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoituspäätteen muutoksen vuoksi kasvanut n 130 m<sup>2</sup> verran. 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 ja väestönsuojat sekä osa pyöräpaikoista on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin.

Asuntojen autopaikkoja tarvitaan 1ap/130 kem<sup>2</sup> tai min 0,5ap/asunto. Asuntojen määrän mukaan laskettuna tarve on 37 ap, joista 2 on liikuntaesteisten paikkoja. (vaatimus 1LE-ap/30ap). Lisäksi toteutetaan 1 lastausautopaikka/porras. Sähköautolatauspaikkoja on 12/37autopaikkaa. Asuntojen autopaikat, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla K1. (049-2019-46-A)

Asuntojen pyöräpaikkoja tarvitaan 1 pp/ 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2pp/asunto, ja asuntojen mukaan lasketuna tarve on 148 pp. Polkupyörät sijoitetaan uvv- tiloihin rakennuksen kellariin ja katutasoon. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia pyöräpaikkoja sijoitetaan kansipihalle pihasisäänkäyntien yhteyteen 16 pp. (049-2020-1692-R)

Rakennuksen väestönsuojatilat sijaitsevat talon 8 kellarikerroksessa. (049-2020-323). Suojatarve on 3463 kem<sup>2</sup> \* 2% = 69 m<sup>2</sup> (92 hlöä).

#### MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Meluselvityksen mukaan talon 7 Espoonlahdenkadun puoleisten ylempien parvekkeiden on oltava lasitettuja. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä.

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

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

jälkeen olennaisesti muutettu.

Hulevesisuunnitelman mukaan, talojen 7 ja 8 välissä on huleveden viivytyssäiliö, jonka kautta hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 24.8.2020, jonka jälkeen se on puoltanut hanketta 28.9.2020 huomautuksin ja ehdoin, joita on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 1-4 periaatteita.

#### MUUT LAUSUNNOT

Vastineena metron rataisännöitsijän lausuntoon hanke vastaa: Kaikki taloon 7 liittyvät louhintatyöt on tehty valmiiksi, nyt ei tehdä uusia louhintoja. Porraskuilu on rakennettu kellarikerrokseen asti ja talon pohjalaatta/perustukset on rakennettu kellariluvan (049-2019-81-A) sekä muutosluvan (049-2019-1600-C) yhteydessä.

#### 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.

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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

**Esittelijän  
päätosehdotus**

aloituskokous  
paikan merkitseminen  
sijaintikatselmus  
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.

Mikäli on tarpeen louhia uusia kalliokaivantoja, tulee suunnitelmat tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron ohjeiden mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Näille päivitetuille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä eikä mitään töitä saa aloittaa ennen saatua hyväksyntää.

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.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset tiililaattojen sävyt ja pintastruktuurit ja uritetun betonin väri ja pintastruktuuri hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on tiililaattojen ja uritetun betonin värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen

käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja 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.

Ennen käyttöönottoa on asuinrakennuksen käytössä oltava jätehuone ja irtainvarastot kaikille asunnoille.

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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. 487 3193

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)



**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.