

§ 32

Uudisrakennuslupa 2021-9 Solmukuja 3

Päätöspäivämäärä 16.2.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.2.2021

Rakennuspaikka	49-34-334-3005 ESPOONLAHTI Pinta-ala 0.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Solmukuja 3 02320 ESPOO Asemakaava C-1 Keskustatoimintojen korttelialue 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Lippulaiva 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	103912586W	3860.0	3860.0	12460.0	9
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen, 5kpl	21.01.2021	.			
	Kaupunkimittausyksikkö	07.01.2021	Puoltava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	01.06.2020	Ehdollinen			
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	11.01.2021	Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 17kpl Valtakirja, 2kpl Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta Naapurin suostumus Yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus 11.9.2019 liitteineen, 7 kpl					

Hankkeen kuvaus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Sijoituslupa
Kosteudenhallintasuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Pelastustiesuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Savunpoistosuunnitelma (leimattu)
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Parvekelasitusperiaate tmv.
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Havainnekuvia
Asemakaavakartta ja- määräykset
Tekninen ennakkoneuvottelulomake 2
Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
Akustiikkaselvitys ja ulkona sijaitsevien äänilähteiden meluselvitykset 4 kpl
Kauppakeskuksen huoltopihan liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun selvitys
Ilmanlaatuselvitys ja - asiantuntija- arvio
Detaljipiirustukset, 2 kpl
Tuuliviihtyvyysselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa 9- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, jotka sijaitsevat rakenteilla olevan peruskiinteistön 049-34-334-12 päällä 3D-kiinteistöllä 049-34-334-3005. Lisäksi haetaan lupaa kansipihan reuna- aidalle ja pysäköintilaitoksen savunpoistoluukuille. Suunnitelmissa esitetään aurinkosähköpaneelita rakennuksen vesikatolle.

Erillisiä rakennuslupia on haettu peruskiinteistölle seuraavasti:

- Kellarikerrosten lupa (049-2019-47-A) on haettu aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan. Muutoslupa (049-2019-1602-C) on liitetty myös aikaisemmin haettu vertikaalilupa (049-2018-1545-A), tontille sijoittuville kahdelle porrastornille. Kellaritilat koostuvat kahdesta kellaritasosta, joihin sijoittuu autopaikkojen lisäksi teknisiä tiloja, varastotiloja, hissiaulat sekä väestönsuojat mm.
- Korttelin yhteinen jätehuone on mukana kauppakeskuksen luvissa (049-2019-371-A ja 049-2020-323-B).
- Pysäköintikellareihin johtaa itäinen ajoramppi (049-2018-275-A).
- Kauppakeskuksen piha- alueille, pois lukien 3d-asuinkiinteistöjen kansipiha-alueet, on haettu kaupunkikuvallinen toimenpidelupa (049-2020-1692-R).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuin-

ja liikerakennukselle (C-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. Ulokeparvekkeet ulottuvat kadun päälle. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

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

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja viihtyisä. Leikki- ja oleskelupiha-alueet sekä huolto- ja pelastusreitit tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa aidata toista asuntotonttia vastaan, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida korttelipihojen oleskelu- ja leikkialueiden suunnittelussa.

Julkisivujen ääneneristävyysmitoituksessa rakennuksen lupavaiheessa on syytä huomioida liikekeskuksen raskaan huolto-, rahti- ja bussiliikenteen aiheuttamat hetkelliset maksimiäänitasot sekä pientaajuiset melutasot. Ilmanotossa tulee huomioida huoltopihan sijainti.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä ja parvekekehysten sisällä osittain uritettuja ja maalattuja sandwich-elementtejä. Parvekkeiden kehykset ovat tiililaattaelementtejä. Käytetään kahta tilisävyä, harmaata ja vaaleaa. Perforoitua metallilevyä käytetään kolmea eri sävyä. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja ulokeparvekkeita. Sokkelit ovat betonipintaisia. Asuinrakennusten katutaso sisäänkäyntejä korostetaan katoksilla ja pystytiililimityksellä.

Rakennuksen ullakkokerroksessa on asuntojen yhteiset saunatilat (3 kpl), kerhotila kattoterasseineen ja osa (6 kpl) irtaimistovarastoista. Talopesula ja kuivaushuoneet (2 kpl) sijaitsevat P1- tasolla.

Irtaimistovarastoista pääosa (47 kpl) sijaitsee P2- kerroksessa talon alla, P 1- tasolla 8 kpl ja loput 6 kpl ullakkokerroksessa. UVV- ja LVV- tilat ovat kellarikerroksessa P1- tasolla ja 1. kerroksessa. Korttelin yhteinen jätehuone sijaitsee talon 5 alla katutasolla (049-2020-323-B).

Uusia asuntoja on yhteensä 61 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä ylittyy.

Oleskelupiha ja leikkialue sijaitsevat yhteisellä kansipihalla, jonne on kulkuyhteys Solmutorilta. Korttelipihan nurmipinnat aaltoilevat ja niiden lomassa polveilevat kulkuväylät. Oleskelu- ja leikkipaikkojen yhteydessä käytetään betonirakenteista, osin puuverhoiltua tukimuurimaista istuinreunusrakennetta. Solmutorilta nouseaan kansipihalle tasosta +20.100 tasoon +22.900. Pihan etelälaidassa sijaitsee viisi pysäköintikellarin savunpoistoluukku. Kansipihan kadunpuoleiseen

reunaan sijoittuu metallinen aita.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin 049-34-334-3005 asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 3 150 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, kiinteistöhoitojen tiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet ja katetut, rakennukseen integroidut polkupyörien säilytystilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3 860 kem², josta 3 071 kem² varsinaista rakennusoikeutta ja 578 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 211 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

-Luoteisjulkisivun parvekelinja ja rakennuksen pääsisäänkäynnin järjestelyt ylittävät tontin puolella rakennusalan rajan. Ratkaisulla on haettu riittävää suojaa sisäänkäynnille ja siihen vaikuttavat pohjaratkaisu ja kerrosalan käyttö.

-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 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, 31 ap, joista yksi on LE-paikka, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla P2 (049-2019-47-A). Lisäksi on varattu yksi lastausautopaikka porrasta kohden. 10/31 autopaikkaa suunnitellaan sähköauton latauspaikkoina. Asuntojen pyöräpaikat, 122 pp, sijaitsevat asuntojen yhteistiloissa. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia paikkoja on sijoitettu asuntopihalle 10 kpl.

Väestönsuojatilat sijaitsevat rakennuksen alla Lippulaivan kellarikerroksessa P2 (049-2019-47-A). Suojapaikkoja on 82 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Kauppakeskuksen pihakansi ja rakennusten

välinen siirtolaatta on osastoitu REI120 8m etäisyyteen talosta 6. Porrashuone on osastoitu EI60. Muiden naapurirakennusten etäisyys on yli 8m.

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. Ullakkokerroksen kattoterassille on esteetön käynti. 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.

Seinäpuhalluksen ratkaisu poikkeaa sisäilmasto ja ilmanvaihto- oppaan ehdoista. Ratkaisun toimivuus on osoitettu hankkeessa erikseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 1.6.2020 ja puoltanut hanketta 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 päätösehdotus

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
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin 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.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista
erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja
laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä
rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman
riskikartoituksen perusteella.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on
suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset tiililaattojen
sävyt ja pintastruktuurit ja uritetun betonin väri ja

pintastrukturi hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on tiililaattojen ja uritetun betonin värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Asuinhuoneissa mittaukset tulee tehdä myös kauppakeskuksen huoltopihan aiheuttaman 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.