

§ 91

Uudisrakennuslupa 2021-380 Sillankorvankuja 2

Päätöspäivämäärä 18.5.2021
Päätös annetaan julkisanon jälkeen 26.5.2021

Rakennuspaikka	49-30-352-7 NÖYKKIÖ Pinta-ala 6204.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sillankorvankuja 2 02300 ESPOO Asemakaava K-2 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, III, e = 0,60 3722.4 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Martinsilta I c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Kolme varastorakennusta (1,2,3), tontin aitaaminen, kaksi ajoliittymää ja seitsemän maalämpökaivoa					
	Pääsuunnittelija: Sucksdorff Niklas arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039328375	2506.0	2421.0	8254.0	4
	2	1039328386	1205.0	1205.0	3919.0	1
	3	1039328397	116.0	116.0	378.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	20.04.2021				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	04.05.2021				Mahdollistava
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	26.04.2021				Mahdollistava
	Kaupunkitekniikan keskus	10.05.2021				Ehdollinen
	Espoo Ympäristökeskus	10.05.2021				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 20 kpl					

Lainhuutotodistus
Valtakirja
Poikkeamispäätös 49-2020-464
Hankekuvaus
Kiinteistörekisteriote
Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillisuunnitelmat
Maalämpökaivon etäisyydet
Rakennetyypit
Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto
Pihan tasaus- ja hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Värijulkisivut 3 kpl
Rakennetekninen alustava riskiarvio 3 kpl
Rakennusfysikaalinen alustava riskiarvio 3 kpl
Palotekninen riskiarvio 3 kpl
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
LVI-laitteiston suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Ennakkoneuvottelujen asialista YL-08
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus ja kartat
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus 1:500
Sähköinen liite: Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Sähköinen liite: Hankkeen suunnittelijat - Hankkeen suunnittelijat
Carunan ohje 2 kpl
Sijaintikartta
Havainnekuva
Rakennuttajan selvitys 2 kpl
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa yhden nelikerroksisen ja kahden yksikerroksisen varastorakennuksen, tonttia kiertävän muuri- ja aitarakenteen ja kahden ajoliittymän rakentamiseen sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-2. Asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja ja tähän tarkoitukseen liittyviä moottoriajoneuvojen huolto- ja säilytystiloja sekä toimistotiloja. Tontilta on osoitettu rakennusalat enintään kaksi- ja enintään kolmekerroksisille rakennuksille sekä pysäköinnille. Tontin reunat on osoitettu istutettaviksi

alueen osiksi ja etelä- ja luoteisreunoilla tulee olla puurivi. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. rakennusten julkisivumateriaaleista.

Hankkeelle on 2.7.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan myöntämä poikkeamispäätös 2020-464-S asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, kerrosluvusta, rakennusalojen rajoista, autopaikkamäärästä ja julkisivumateriaaleista poikkeamiselle. Poikkeamispäätös on ehdollinen ja ehdot koskevat tontin reunoille suunnitellun muuri- ja aitarakenteen sijaintia ja korkeutta, puurivien istuttamista, yksikerroksisten varastorakennusten porrastamista ja varastojen edustan pintamateriaalia, liito-oravapuiden suojaamista sekä rakennusten sijaintia.

RAKENNUSHANKE

Rinteeseen sijoittuvalle tontille rakennetaan yksi nelikerroksinen ja kaksi yksikerroksista itsepalveluvarastorakennusta. Rakennuksissa ei ole henkilökuntaa. Nelikerroksinen rakennus sovitetaan rinteeseen ja tontti rajataan poikkeamispäätöksen mukaisesti katualueesta tukimuuri- ja aitarakenteen avulla. Rakennusten julkisivut ovat pääosin valkoista tai vaaleaa hopeanharmaata teräskasettia, tehosteseinien osalta tummanvihreää teräskasettia ja nelikerroksisen rakennuksen osalta osittain myös valkoista pelti-villa-pelti-elementtiä. Toiminnallisista syistä tontille rakennetaan erilliset ajoliittymät sisään- ja ulosajoa varten. Molemmat ajoliittymät on varustettu aitoihin liittyvin portein. Tontin pohjoisreunan liito-orava-alueella säilytetään olevaa puustoa ja tontin luoteis- ja eteläreunoille istutetaan puurivit. Hanke muodostaa kokonaisuuden Sillankorva-kadun kaakkoispuolelle rakennettavan toisen nelikerroksisen varastorakennuksen kanssa, mille haetaan yhtäaikaaisesti rakennuslupaa 2021-381. Hanke on suunniteltu poikkeamispäätöksen ehdot huomioiden.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,60 on on 3722 kem².

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3742 kem², mistä 3722 kem² on varsinaista rakennusoikeutta ja 20 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävää osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että Sillankorva-kadun puoleisen ajoliittymän kohdalla tontin sisäinen ajoreitti kulkee osittain istutettavaksi tarkoitetun tontin osan puolelta. Tontin toiminnan kannalta sisäinen varastorakennusta kiertävä kuorma-autoille mitoitettu ajoreitti on kuitenkin tarpeellinen ja se on suunniteltu liikennesuunnittelijan laatimat ajouratarkastelut huomioiden. Poikkeusta voidaan pitää vähäiseinä.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Tontille rakennetaan poikkeamispäätöksen ehtojen mukaiset 12 autopaikkaa. Kuusi paikkaa sijoitetaan nelikerroksisen rakennuksen länsipuolelle riviin ja kuusi porrastetun yksikerroksisen rakennuksen tuntumaan. Nämä kuusi paikkaa on tarkoitettu katutasolla olevien ulkoalastatattavien varastojen nopeaan, lastaamista palvelemaan pysäköintiin ja niihin on tarkoitus osoittaa aikarajoitus. Lisäksi tontilta on osoitettu odotuspaikka kuorma-autoille.

Rakennuksissa ei ole pysyvää työskentelyä eikä tontille rakenneta väestönsuojaa.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Nelikerroksisen rakennuksen paloluokka on P1 ja yksikerroksisten rakennusten P3. Palovaarallisuusluokka on 1. Savunpoisto on nelikerroksisen rakennuksen käytävällisissä varastotiloissa koneellinen ja porrashuoneissa sekä ulkoalastattavissa drive up -varastoissa painovoimainen.

Hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Kattovedet ja piha-alueen hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kulku kaikkiin rakennuksiin on esteetön. Nelikerroksisessa rakennuksessa on hissi ja liikuntaesteisille mitoitettu wc-tila. Lisäksi tontilta on osoitettu yksi liikuntaesteisille tarkoitettu autopaikka.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Tontti on osa liito-oravan elinaluetta ja tontin reunalla on liito-oravien kulkuyhteys. Espoon ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat liito-oravien Martinsillantien suuntaisen kulkuyhteyden säilyttämistä ja kulkuyhteydelle tärkeiden puiden suojaamista.

Kaupunkitekniikan keskus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että Sillankorvankuja on rakentamaton katualue, eikä se tule kestäämään päivittäistä henkilöautoa suurempaa ajoneuvoliikennettä. Lausunnon ehdot koskeva Sillankorvankujan kaduksi rakentamista tai kantavuuden/leveyden parantamista, olevan muuntamon huomioimista ja suojaamista Sillankorva-kadun ajoliittymän rakentamisessa, katuvalopylvään suojaetäisyyttä, tukimuurien ja aitojen maanpaineen kestävyyttä sekä sijoittamista rakenteineen oman tontin puolelle.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

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

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

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.

Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Carunan kanssa sopia maakaapeleiden varoalueella toimimisesta sekä muuntamon suojaamisesta kaupunkitekniikan keskuksen antaman lausunnon mukaisesti.

Sillankorvankuja tulee rakentaa kaduksi katusuunnitelman mukaisesti tai sen kantavuutta/leveyttä tulee parantaa kaupunkitekniikan keskuksen ohjeiden ja suostumuksen mukaisesti hakijan toimesta. Kadunrakentamisesta tulee sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Sillankorvan puoleisen ajoliittymän vieressä

sijaitsevaan katuvalopylvääseen tulee jäädä kantavasta ajopinnasta riittävä suojaetäisyys. Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä liito-oravayhteyden kannalta tärkeä puusto suojattava ja aidattava rakentamisen ajaksi ympäristökeskuksen ohjeiden mukaisesti. Suoja-aita on pystytettävä ennen kuin tontin raivaus ja esirakentaminen alkaa. Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti. Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje. Tontin puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan aikana 1.4. - 31.7. Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Eriyissuunnittelimissa tulee huomioida, että rajoille, tontin puolelle tulevat tukimuurit ja aidat rakennetaan maanpaineen kestävinä ja kokonaan kaikkine rakenteineen tontin puolelle. Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa. Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön. Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus. 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Pii Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.