

§ 107

Uudisrakennuslupa 2021-618 Marinportti 2

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka	49-34-68-18 ESPOONLAHTI Pinta-ala 4919.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marinportti 2 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, III, e = 0,61 + 1 % 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Poseidon c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2), melu- ja tukimuurit					
	Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039332748	3501.0	3501.0	13070.0	3
	2	103933281F	254.0	180.0	550.0	1
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	21.04.2021			Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	29.03.2021			Puoltava	
	Länsimetro Espoo	03.05.2021			Puoltava	
	Metron rataisännöinti	12.05.2021			Ei arvoa	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 8 kpl Hallintaoikeusselvitykset 4 kpl Valtakirja 2 kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Korttelin yhteisjärjestelysopimus Naapurien kuuleminen 6 kpl NAAPURIT OK					

Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Palotekniset erillissuunnitelmat
Paloturvallisuuden perustietolomake
Esteettömyysasiantuntijan lausunto
Esteettömyysmuistiot 2 kpl
Esteetön kerrostalo-lomake
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Pintavesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä 3 kpl
Liikennemeluselvitys
Pihasuunnitelma
Puustokartoitus
Korttelin yhteistilakaavio
Alueen vaiheistussuunnitelma
Käyttöturvallisuuslomake
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 2 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kolmikerroksiselle asuinkerrostalolle ja yksikerroksiselle talousrakennukselle piha-alueineen sekä melu- ja tukimuureille. Tontille rakennetaan yhteensä 48 asuntoa. Samaan aikaan rakennetaan tontille pihakannen alle myös pysäköintilaitos, joka on osittain asuinrakennuksen alapuolella. Tälle rakennuslupa on myönnetty, lupatunnus 049-2020-1818.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 18 on osa korttelikokonaisuutta. Tontille saa rakentaa enintään 3-kerroksisen asuintalon, yksikerroksisen talousrakennuksen sekä pihakannen ja osittain rakennuksen alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen. Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja voidaan kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille. 3-kerroksisten pienkerrostalojen katoille ei saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneita. Kattoilmeen tulee olla selkeä ja siisti. Aputilat voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta. Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia. Talousrakennusten ja katosten kattojen tulee olla viherkattoja. Alueella on voimassa lisäksi maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahden metrotunnelia varten suojavyöhykkeineen (ma-LM).

POIKKEUSLUPA

ELY-keskus on 4.4.2014 myöntänyt LSL 49.3 §:n mukaisen poikkeusluvan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ehdolla, että pyydystämisestä ja siirrosta on laadittava suunnitelma ja haettava siihen lupa ELY-keskukselta. ELY-keskus julkaisi 1.2.2019 tiedotteen, jonka mukaan Uudenmaan ELY-

keskuksen poikkeamisluvan ehdot on huomioitu Marinkallion korttelialueella ja rakennustyöt voidaan aloittaa. ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennusluvista 18-965-A (Asunto Oy Espoon Neptunus) ja 18-966-A (Asunto Oy Espoon Apollo).

RAKENNUSHANKE

Rakennus 1 on rinteeseen sijoittuva 3-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa sisäänkäynnit ovat kerroksissa 1 ja 2 rakennuksen eri puolilla. Osittain rakennuksen alle sijoittuu 1-kerroksinen pysäköintilaitos, jolla on oma rakennuslupa. Julkisivuaiheet jatkavat jo valmistuneiden naapurirakennusten aiheita muodostaen niiden kanssa yhteensopivan kokonaisuuden. Pääasiallinen julkisivumateriaali on valkobetoni. Parvekekaiteet ovat lasia ja kaikki parvekkeet lasitetaan. Parvekkeiden taustaseinät on verhottu maalatulla puupaneloinnilla. Sisäänkäyntien yhteydessä on osittain graafista betonia piharaitin puoleisella julkisivulla ja maalattua uritettua betonia kadun puoleisella julkisivulla. Pihakannelle sijoittuva rakennus 2 on yksikerroksinen, viherkattainen talousrakennus, jonka julkisivumateriaaleja ovat corten-kasetointi ja umbrakäsitelty betoni.

Kuivaushuone sijaitsee asuinkerrostalon 1. kerroksessa. Muut yhteistilat ovat korttelin yhteiskäytössä olevissa tiloissa eri tonteilla yhteisjärjestelysopimuksen mukaan. Asemakaavan mukaan yhteistiloja tulee rakentaa korttelinosassa vähintään 1 % rakennusoikeudesta (301 kem²). Suunnitelmassa on noin 350 kem² yhteistiloja, joista osa on jo toteutettu ja keskeisimmät tilat valmistuvat tontille 10 toukokuussa 2021. Yhteistiloja ovat monitoimitila, kuntoilutila, pesula ja kuivaushuone, smartpost-tila, urheiluvälineiden huoltotila, vierashuone sekä saunaosastoja.

Tontin länsirajalle maantasoon sijoittuu leikkialue ja osa pihakannelle johtavasta porrasyhteydestä. Leikkialuetta suojava melumuuri on graafista betonia. Kaikki oleskelu- ja leikkialueet ovat korttelin asukkaiden yhteisessä käytössä. Ajoyhteys tontille ja pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen on Marinportin ja tontin 10 kautta, ajo autohalliin tapahtuu rakennuksen itäpäädyn edestä. Korttelin jätehuolto on järjestetty syväkeräyssäiliöillä. Tämän tontin lähin piste sijaitsee omalla ja naapuritontilla 10.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3000 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Rakentamiseen käytetään yhteensä 3755 kem², josta asuinrakennukseen 3501 kem² ja talousrakennukseen 254 kem². Asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta varsinaista rakennusoikeutta on 3000 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 338 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 163 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan lupaa poiketa vähäisessä määrin rakennusalueen rajasta:

rakennuksen päädyssä ulkoportaan seinä ylittää rakennusalueen rajaa noin 20 cm:llä. Ratkaisu tukee kokonaisuutta, eikä tilanteesta ole naapureille haittaa.

Haetaan lupaa poiketa vähäisessä määrin istutettavan alueen käytöstä osittain kevyen liikenteen kulkureittinä tontin etelärajalla; reitti on ainoa mahdollinen järjestää esteetön reitti koko korttelinosaan.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap / 85 kem2 (35 ap, joista 2 kpl LE-paikkoja). Tontille rakennetaan yhteensä 35 autopaikkaa, joista kaksi on osoitettu liikuntaesteisille. Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, mp-paikkoja toteutetaan 2 kpl. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa sähköauton latauspaikaksi myöhemmin.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus on 1pp / 30 kem2 rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Tontille toteutetaan 100 pyöräpaikkaa (1pp / 30 kem2), jotka sijoitetaan sisätiloihin. Lisäksi sisäänkäyntien yhteyteen sijoitetaan muutamia pyöräpaikkoja pihasuunnitelman mukaan.

Tontin väestönsuoja rakennetaan tontille 11 tonttien 11 ja 18 yhteisenä S1-suojana. Tontin 18 osuus paikkaluvusta on 80. Normaaliaikana tila on kokonaan tontin 11 käytössä. Väestönsuoja on jo rakenteilla ja valmistuu ennen tontin 18 käyttöönottoa.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys sekä selvitykset pihalueiden, ulkovaipan sekä parvekkeiden meluntorjunnasta. Tieliikennemelu leikki- ja oleskelualueilla sekä parvekkeilla ylittää valtioneuvoston ohjearvot. Ohjearvojen saavuttamiseksi kaikki parvekkeet lasitetaan ja oleskelualueille rakennetaan melusuoja, joiden yläreunan korko on +12 m.

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet johdetaan viivytyksen kautta hulevesiviemäriin. Pintavesistä pieni osa valuu viereisille alueille pintavaluntana, mutta kaikissa tapauksissa pintavalunta-alueet pienenevät nykyisestä. Hanke ilmoittaa noudattavansa Kuivaketju 10 -menettelyä ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisiksi. Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 3.1.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä. 15.3.2021 on lisätty huomio porraskäyttäväratkaisusta, jossa hankkeen ratkaisut on todettu asianmukaisiksi. Esteettömyysmuistio on hakemuksen liitteinä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro on antanut puoltavan lausunnon 3.5.2021. Länsimetro on antanut aikaisemman lausunnon lupahakemukselle 2020-1818 samalle rakennuspaikalle. Nyt saadun aineiston mukaan louhinnat on jo tehty, joten mitään metron kalliotiloja tai rakenteita haittaavia toimenpiteitä ei ole

enää odotettavissa.

Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut lausuntoon vastineen, jossa todetaan, että louhinnat on tehty maisematyöluvan yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta muutamin ehdoin ja huomautuksin 29.3.2021. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun paloteknisen suunnitelman sisältö ja paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34068 tontit 7-18 ovat tehneet yhteisjärjestelysopimuksen, jonka tarkoitus on korttelin toteutus asemakaavassa määrättyllä tavalla. Korttelin tonttien hallinnoitsijoiden kesken on tehty sopimus, jossa sopijaosapuolet sitoutuvat sopimaan kaikista kiinteistöjen välisistä yhteisjärjestelyistä. Korttelin tonttien hallinnoitsijoiden ja Suomen Osatontti Ky:n kesken on tehty hallinnanjakosopimus, jonka tarkoitus on palvella ensisijaisesti tonttien 10, 17 ja 18 pysäköinnin tarpeita. Osapuolten määräosaiseen omistukseen tulevasta pysäköintialueesta osoitetaan tällä sopimuksella kunkin osapuolen käyttöön todettu määrä pysäköintipaikkoja ja moottoripyöräpaikkoja. Tonteilla 10, 17 ja 18 on lisäksi pysyvä oikeus käyttää yhteispihan alueella olevia ajoyhteyksiä tonteillaan sijaitseville liikuntarajoitteisten pysäköintipaikoille ajoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeesta on tiedotettu osalle naapureista hakijan ja osalle rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 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:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

**Esittelijän
päättösehdotus**

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

pohjakatselmus
sijaintikatselmus
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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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.

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.