

§ 13

Uudisrakennuslupa 2021-1041 Syvänsalmenkatu 5

Päätöspäivämäärä 15.9.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.9.2021

Rakennuspaikka	49-31-153-4 KAITAA Pinta-ala 1583.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Syvänsalmenkatu 5 02260 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 1,77 + 15 % 2800.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	A-Kruunu Oy Arabiankatu 12 00560 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Toikander-Kirsi Carola rakennusarkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103943140H	3742.0	3619.0	11808.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunta 07.09.2020 Ehdollinen Länsimetro Espoo 08.06.2021 Ehdollinen Kaupunkimittausyksikkö 08.06.2021 Puoltava Metron rataisännöinti 07.07.2021 Mahdollistava Espoo Ympäristökeskus 02.07.2021 Ehdollinen					
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 14 kpl Aloittamisoikeushakemus Kaupparekisteriote Hallintaoikeusselvitykset Valtakirja Hankekuvaus Rasitesopimusluonnokset 3 kpl					

Naapurien kuuleminen 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Rakennusjäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Tavoite-energiankulutus
Esteetön kerrostalo -lomake
Äänitekninen selvitys
Julkisivun äänieristävyuden mitoitus
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti
Palotekniset erillissuunnitelmat
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Pintavesisuunnitelma ja alustava istutussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Pelastustiepiirustus
Katupiirustus
Pysäköintipaikkojen alustava kauppakirja
Ulkovisualisointikuvat 2 kpl
Värijulkisivupiirustukset 4 kpl
Ulkovärisuunnitelmat
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Sadevesiviemärin asennus hormielementtiin
Rakennetyypit
Rakenteiden alustava riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennuksen ja ulkoalueen käyttöturvallisuus pääpiirustuksissa
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
TEK Pintavesisuunnitelmat
Pääsuunnittelijan yhteenveto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon (talo B) rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 41. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta, jotta haasteelliset perustustyöt ehditään tekemään ennen talvea ja pakkasia. Tontille on aikaisemmin myönnetty maisematyölupa 2021-1027 rakentamista valmisteleville toimenpiteille.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa seitsemästä kahdeksaan kerrokseen porrastetun asuinkerrostalon. Rakennus on rakennettava rakennusalan kaakon ja lounaan puoleisiin sivuihin kiinni. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeelliset alat yksikerroksisille talousrakennuksille. Tontin eteläpuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH-1, jolle saa sijoittaa mm. rakennettavan tontin leikkipaikkoja. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja ja pääosin rapattuja. Julkisivujen tulee väritykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli. Metrorata kulkee tontin pohjoispuolella sijaitsevan Syvänsalmenpuiston alapuolella. Maanalaisen asemakaavan määräykset on huomioitu suunnittelussa.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnöö Djupsundsbackenin korttelisuunnitelma ja Design Finnöö -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan yksi yhden portaan betonirunkoinen asuinkerrostalo ja siihen liittyvät yksikerroksiset varastosiivet sekä piha-alueet. Rakennuksen julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja. Rappauksen väri on taitettu valkoinen. Kattomuodoksi on valittu epäsymmetrinen harjakatto, minkä avulla ilmanvaihtokonehuone on integroitu osaksi arkkitehtuuria. Katon etelälapeelle on suunniteltu aurinkopaneeleita. Vesikaton materiaali on harmaa konesaumapelti ja yksikerroksisiin varastosiipiin tehdään viherkatto.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2800 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 420 kem². Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3619 kem², josta 2800 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 540 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 279 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250

mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen itäjulkisivu on suunniteltu noin 1,70 metriä rakennusalan rajasta länteen päin. Ratkaisulla, missä rakennusta ei sijoiteta kaavan mukaisesti rakennusalan rajaan kiinni, on saatu riittävät etäisyydet naapurirakennukseen mm. jätetilasta. Rakennus sijoittuu kuitenkin rakennusalan sisäpuolelle ja etelänpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni kaavan mukaisesti muodostaen yhtenäisen korttelijulkisivun viereisten rakennusten kanssa. Korttelikokonaisuus huomioiden poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl/25 ap. Autopaikkoja rakennetaan nimeämättömyyteen perustuvalla 10 % lievennyksellä asemakaavan vaatimat 23 ap ja niistä yksi on osoitettu liikuntaesteisille. Tämän luvan autopaikoista 22 sijaitsee korttelin 31156 pysäköintilaitoksessa. Liikuntaesteisten paikka on sijoitettu asuinrakennuksen itäpuolelle tontille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem² tai 2 pp/asunto. Minimivaatimuksen mukaiset 82 polkupyöräpaikkaa on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi pyöräpaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 75 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein nostokalustolla. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen alustava hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään ja johdetaan viivytyksjärjestelmän kautta pääosin HSY:n hulevesiviemäriin. Pohjoisten piha-alueiden hulevedet johdetaan salaojaputkiin, joista ylivuodon purku tapahtuu hallitusti tontin pohjoispuoleiselle puistoalueelle asemakaavan sallimalla tavalla.

Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja

tarvittaessa puhdistettava. Tehtyjen tutkimusten mukaan kiinteistön maaperä ei ole pilaantunutta, eikä kunnostustarvetta ole. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan joissakin tutkimuspisteissä arseenin pitoisuus ylitti kuitenkin kynnyksarvon ja tämän vuoksi, mikäli maata poistetaan alueelta, tulee maa-aineksen loppusijoituksen tapahtua ympäristölainsäädännön määräysten mukaisesti luvan omaavalle vastaanotto paikalle.

Tonttiin pohjoispuolella rajoittuvan Syvänsalmenpuiston läpi kulkee liito-oravien kulkuyhteys. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan kulkuyhteyden suojaamiseksi ei tarvitse huomioida liito-oravien pesimärauhaa 1.4. - 31.7 sillä tunnetut pesäpuut ovat yli 30 m päässä rakennettavasta tontista. Tontin Syvänsalmenpuiston puoleiselle reunalle tulee rakentamisen ajaksi pystyttää aita, joka suojaa puustoa puiston puolella. Puiston puut ovat osa liito-oravan kulkuyhteyttä.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu yksi.

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. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että vaakasuora etäisyys metron tiloista on minimissään n. 30 metriä ja ettei rakentaminen oletettavasti aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille, mutta perustusten toteuttamisessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja ponttustöiden tärinästä liittyen.

Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat pilaantuneiden maiden ja liito-oravareitin suojelemisen lisäksi sulfidisavien huomioimista, työmaa- ja hulevesien hallintaa, laadun seuranta ja mittaamista sekä korkean meritulvan ja hulevesitulvan riskin huomioimista. Ympäristökeskuksen lausunnossa annettuja ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräys.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen eteläpuolella sijaitsevan tontin 31-153-3 (yhteispiha) välille on perustettu rasite kulkuyhteyksien järjestämisestä, johtojen sijoittamisesta sekä korttelin yhteiskäyttöalueen rakentamisesta. Lisäksi hakijatontti on sopinut alustavasti rasitesopimuksen tekemisestä tontin 31-153-5 ja 31-153-2 kanssa pelastustien ja nostopaikan sijoittamisesta sekä

tontin 31-153-3 kanssa johtojen sijoittamisesta yhteiskäyttöpihan alueelle. Myös 22 autopaikan sijoittamisesta pysäköintilaitokseen tontilla 31-156-1 on esitetty alustava vuokraoikeuden määräosan kauppakirja. Autopaikoista perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 16 290 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

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 ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Pilaantuneen maan tutkimusraportti tulee lähettää Uudenmaan ELY-keskukseen.

Mikäli maata poistetaan alueelta, tulee kynnsarvon ylittävät pitoisuudet ottaa huomioon ja varmistaa, että maa-aineksen loppusijoitus tapahtuu ympäristölainsäädännön määräysten mukaisesti luvat omaavalle vastaanotto paikalle.

Kiinteistön Syvänsalmenpuiston puoleiselle reunalle tulee rakentamisen ajaksi pystyttää aita, joka suojaa puustoa puiston puolella. Puiston puut ovat osa liito-oravan kulkuyhteyttä. Espoon ympäristökeskuksen ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa. 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.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metroisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Työmaa- ja hulevesiä tulee seurata ja niistä tulee mitata pH-pitoisuutta koko rakentamisen ajan. Alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattisavia, jonka todentamiseksi alueelta tulee ottaa näytteitä ennen rakentamisen aloittamista. Mittauspisteitä tulee olla vähintään kolme tontin eri osissa sekä yksi puro-uomassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi useampana kertana viikossa. Mittaustulokset tulee toimittaa Espoon ympäristökeskukseen luvan liitteenä olevan lausunnon ohjeen mukaisesti. Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelystä infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla, joka on ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä.

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

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinnosta esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten

työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista (noin 1m x 1m) mallipalaa.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät tontin 31-156-1 pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaidat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan allekirjoitetut rasite-/yhteisjärjestelysopimukset tarvittavista oikeuksista ja niistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista / yhteisjärjestelyä toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 125 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.