

§ 165

Uudisrakennuslupa 2022-1221 Marinkallio 16

Päätöspäivämäärä	6.10.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	12.10.2022

Rakennuspaikka	49-34-68-13 ESPOONLAHTI Pinta-ala 946.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marinkallio 16 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII(3/4), e = 3,0 2835.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy PL 509 00101 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja pihajärjestelyt Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus 1 Pysyvä rakennustunnus 1040282278 Kokonaisala 3600.0 Kerrosala 3325.0 Tilavuus 11520.0 Kerrosten lukumäärä 8	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot Hakemuksen liitteet	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 25.08.2022 Puoltava Pääpiirustukset 13 kpl Kaupparekisteriote Hallintaoikeusselvitykset Valtakirja 2 kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Naapurien kuuleminen HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma ja -kaaviot Rakennusjätteselvitys	

Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyysmuistio
Liikennemeluserveys
Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitus
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Paloturvallisuussuunnitelma ja liitepiirustukset
Pelastuslaitospalaverin muistio
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Selvitys hulevesistä
Kosteudenhallintaselvitys
Väestönsuojapiirustus
Pihasuunnitelma
Ennakkoneuvottelut-lomake
Korttelin yhteisjärjestelysopimus ja -kaavio
Korttelin vaiheistussuunnitelma
Korttelin asuntojakaumatutkimus
Koko korttelin pintavesisuunnitelma
Koko korttelin pihasuunnitelma
TEK käyttöturvallisuus
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, RAK05B-lomake
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa yhdelle 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle pihajärjestelyineen. Tontille rakennetaan yhteensä 30 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 13 on osa korttelikokonaisuutta. Tontille saa rakentaa enintään 8-kerroksisen asuintalon siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi (VIII 3/4).

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotojen mukaisesti porrastaen. Rakennusryhmän julkisivut tulee suunnitella yhtenäiseksi ja kattomuodon tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisina. Länsiväylän suuntaan julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia. Länsiväylälle suuntautuvissa näkyvissä julkisivuissa tulee alueen merellistä sijaintia ilmentää vaihtelevin ikkunalinjoin ja kaltevin porrashuoneiden lasiseinin tai muunlaisin vaastaavin arkkitehtonisin keinoin. Katolle sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet tulee käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria ja niiden päädyt tulee ulottaa julkisivupinnan yli. Rakennusalan pohjoisrajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 38 dBA.

Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta,

ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Alueella on voimassa 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 ja todennut 1.2.2019 että poikkeusluvan ehdot on huomioitu ja rakennustyöt voidaan aloittaa.

ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennusluvuissa 18-965-A (As oy Espoon Neptunus), 18-966-A (As oy Espoon Apollo), 21-618-A (As Oy Espoon Poseidon) ja 22-778 (As Oy Espoon Notos).

RAKENNUSHANKE

Tontti 16 on osa korttelista, joka on näkyvä maamerkki Länsiväylän suunnasta. Kumpuilevassa maastossa aaltoilevien asuinrakennusmassojen välissä vuorottelevat suojaisat pihatilat ja metsäiset vyöhykkeet. Korttelin länsiosa on jo rakennettu. Tontti 13 sijoittuu idänpuoleiseen osaan, missä tontit 7-11 ovat jo valmistuneet, tontit 12 ja 18 rakenteilla, tontti 16:lle on myönnetty rakennuslupa 30.6.2022 ja tontit 14, 15 sekä 17 rakennetaan lähivuosina.

Rakennus on loivaan rinteeseen sijoittuva 8-kerroksinen asuintalo. Asuinrakennus sijaitsee rinteessä siten, että 1. kerroksen sisäänkäynti on Länsiväylän puolelta, sisäänkäynti meren puolelta on kellarikerroksessa. Tontilla, samoin kuin koko korttelinosassa, on louhintatyöt suoritettu jo aiemmin erillisellä rakentamista valmistelevalle maisematyöluvalla, tunnus 049-2018-834.

Vinolinjaiset porrashuoneiden lasiseinät, ikkunalinjojen vaihtelevuus sekä maalatut puupinnat parvekkeiden taustaseinissä ilmentävät merellistä teemaa. Pääasiallinen julkisivumateriaali Länsiväylän suuntaan sekä päädyissä on valkobetoni. Kuvioiduin lasituksin jäsennetyt lasikaiteiset parvekkeet muodostavat merenpuolen julkisivupinnan. Julkisivut jatkavat ja täydentävät jo valmistuneiden rakennusten kokonaisuutta. Ilmanvaihtokonehuoneet ovat rakennusrunkoon nähden poikittain, ja niiden julkisivupinnan yli ulottuvat päädyt jaksottavat muuten sileäpintaisia julkisivuja Länsiväylän puolella.

Kaikki 30 asuntoa avautuvat lounaaseen, noin puolet on läpitalon huoneistoja. Varastotilat sijaitsevat osittain kerroksissa 2-7 (irtaimistovarastoja) ja osittain kellarikerroksessa. Rakennuksen kuivaushuone sijaitsee kellarikerroksessa, muut yhteistilat ovat korttelin yhteiskäytössä olevissa tiloissa eri tonteilla, mm. 3 saunaosastoa, pesula- ja vapaa-ajantiloja tontilla 10, yhteisjärjestelysopimuksen mukaan.

Ajoliittymä tontille ja kortteliin on Marinportin sekä Marinkallion kautta, ajo autohalliin tapahtuu Marinportista tontin 9 ajotunnelin kautta. Pelastaminen hoidetaan nostoautolla parvekkeilta.

Lämmönjakuhuone ja sähkötilat ovat kellarissa, jonne on erillinen palokunnan reittinä toimiva sisäänkäynti.

Korttelin jätehuolto on järjestetty syväkeräyssäiliöillä, jotka on keskitetty kahteen aidattuun jätepiesteeseen. Valmiina on keräyspiste tontilla 10. Toinen, myöhemmin valmistuva keräyspiste sijoittuu tontille 12 lähelle Marikallio-kadun kääntöpaikkaa.

Pihalla ei ole säilyvää kasvillisuutta. Pihalle suunnitellaan uudet istutukset, jotka sovitetaan yhteen ympäröivien tonttien istutusten kanssa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2835 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 3325 kem². Kerrosalasta on varsinaista rakennusoikeutta 2835 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 490 kem² (porrashuoneista 20 m²/kerros ylittävää osuutta 108 kem² , asuntojen ulkopuolisia varastoja 127 kem²) ja MRL 115§ mahdollistamaa ulkoseinien 250mm ylitystä 106 kem², väestönsuoja 80 kem², taloteknisiä kuiluja ja hormeja sekä yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 69 kem² . Rakennuksen kokonaisalaan laskettavaa tilaa on kellarissa ja ullakolla yhteensä 275 m². Rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap / 85 kem² (33 ap, joista 2 kpl LE-paikkoja). Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, eli 2 kpl. Autopaikat ja mp-paikat sijoitetaan tontille 7 rakennettuun pysäköintilaitokseen. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa sähköauton latauspaikaksi myöhemmin.

Kaavan esittämä pyöräpaikkavaade alueella on 1pp / 30 kem² rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Laskentamalli 1pp / 30 kem² on määräävä, jolloin tontin 13 pyöräpaikkavaade on 95 pyöräpaikkaa. Tontille sijoitetaan 95 pyörätelinepaikkaa, jotka sijoitetaan sisätiloihin kellarikerrokseen, josta on suora yhteys ulos. Tämän lisäksi ulos sijoitetaan muutama runkolukittava pyöräpaikka.

Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana. Paikkaluku on 76. Normaaliajan käyttö: irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Paloturvallisuus

Kaavassa on palomuurin rakentamisvelvoite kiinteistöjen välillä lievennetty osastoivaan rakenteeseen. Palomuurin korvaaminen osastoinnilla perustuu kiinteistöjen väliseen rasitesopimukseen. Osastoivat rakenteet toteutetaan korkeamman palokuorman tilojen mukaan.

Meluserivitys

Korttelissa meluolosuhteita on huomioitu rakennusmassojen sijoittelulla, asuntojen suuntaamisella ja meluaidoin. Hankkeeseen on laadittu liikennemeluserivitys, ulkovaipan ääneneristysserivitys ja parvekkeiden meluntorjuntaservivitys.

Kosteudenhallinta ja hulevedet

Luvan liitteeksi on toimitettu kosteudenhallintaserivitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Tontille on laadittu korttelin yhteinen pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet johdetaan pintaviivytyksen kautta hulevesiviemäriin.

Esteettömyys

Rakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena.

Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 03.01.2017

esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä.

MUUT LAUSUNNOT

Osa korttelista 34068, myös tontti 13, kuuluu Länsimetron maanalaiselle kaava-alueelle. Rakennusten rakenteet ja perustukset eivät ulotu niin syväälle että ne olisivat ristiriidassa ao. kaavan määräysten kanssa.

Länsimetro Oy on antanut lausuntonsa, johon hankkeeseen ryhtyvältä on saatu vastine. Sen mukaan ei ole tiedossa lisälouhintaa, eikä kohteessa tehdä paalutusta tai pontitusta, pohjavettä ei ole tavattu kaivu/louhintasyvyydellä +6.5 - +7.0

Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa.

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut lausuntoon vastineen, jossa todetaan, että louhinnat on tehty maisematyöluvan yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeesta on neuvoteltu kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa ja todettu, ettei toimikuntakäsittely ole tarpeen, koska hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

MRL 117 §, 125 §, 135 §

OHEISMATERIAALI:

1. yksi havainnekuva
2. sijainti Espoossa
3. pääpiirustukset a. asemapiirros b. pohjapiirustukset (mikäli on toistuvia kerroksia, tästä riittää maininta esittelymateriaalissa) c. leikkauspiirustukset d. julkisivupiirustukset
4. loput havainnekuvat
5. kerrosalalaskelma

**Esittelijän
päätosehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

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

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

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.

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.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön

asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
Lupa-arkkitehti
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.