

§ 151

Uudisrakennuslupa 2023-560 Kuninkaansatama 4

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-13-80-2 WESTEND Pinta-ala 10880.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kuninkaansatama 4 02160 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 11500.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Kuninkaansatama 1 c/o Ultivista Oy Ukonvaaja 2 B 02130 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), kaksi pihakannen alaista pysäköintilaitosta (2, 3), autosuojarakennus (4), syvässäilyryhmä, maalämpökaivojen poraaminen Pääsuunnittelija: Ruohola Niina arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104081276H	16079.0	13476.0	56557.0	5
	2	104098150U	2224.0	2224.0	9120.0	1
	3	104098151V	1297.0	1297.0	4990.0	1
	4	104098152W	231.0	0.0	0.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	21.08.2023				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	06.06.2023				.
	Uudenmaan ELY- keskus	05.06.2023				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	16.01.2023				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.02.2023				Ehdollinen

Kaupunkitekniikan
keskus

19.09.2023

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Naapurin suostumus 3 kpl
Hakijan vastine
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma- ja kaaviot
Selvitys polkupyöräpaikoista
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyysselvitys
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (84)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Ilmanlaatuselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustukset 2 kpl
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys huleveden käsittelystä
Tulvariskiselvitys
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon, kahden pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen sekä autokatoksen rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa syvässäiliöryhmälle sekä 26 maalämpökaivon poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jonne tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden 11 500 kem2 lisäksi rakentaa 800 kem2 palvelu- ja kylpylätoimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueen koko pituudelle itä-länsisuunnassa on asemakaavassa osoitettu yhden enintään viisikerroksisen, pohjamuodoltaan polveilevan asuinkerrostalon rakennusala, jonka molempien päätyjen on oltava porrasmaisesti laskeutuvia. Korttelialueen eteläisivulle on merkitty rakennusala yksikerroksiselle palvelu- ja kylpylärakennukselle ja sen terassille. Pysäköinti on osoitettu korttelin länsiosaan, jossa se voi rakennusalaista riippuen sijoittua pihakannen alle, asuinrakennuksen alle tai maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi korttelialueen sisälle on toteutettava Kuninkaansatama-katua ja Westendin uimarantaa yhdistävä

yleinen jalankulkuyhteys.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa mm. asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, umpinaiset luhtikäytävät ja parvekkeita korvaavat viherhuoneet melualueella, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat, pysäköintitilat sekä jäte- ja kiinteistönhuoltotilat.

Julkisivut tulee asemakaavan mukaan toteuttaa korkealaatuisina. Länsiväylän puoleisen julkisivun tulee olla pääosin vaalea, meren puolella parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäisiä linjoja. Katon ilmeen tulee olla siisti. Autokatoksilla sekä palvelu- ja kylpylärakennuksella tulee olla viherkatto. Muurilla rajattavan piha-alueen ilme on sovittava viereiseen Westendin uimarantaan.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, ilmanlaadun, tulvariskin sekä huleveden suhteen.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellussa tasakatteisessa teräsbetonirakenteisessa asuinkerrostalossa on pääasiassa aputiloista koostuva maanalainen kellarikerros, Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu asuntojen ja aputilojen lisäksi saunaosasto kerhotiloihin sekä palvelu- ja kylpylätoimintaan liittyvä kuntosali. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuntokerroksia, ja katolla on erilliset porraskohtaiset ilmanvaihtokonehuoneet.

Pysäköinti on suunniteltu rakennuksen molemmille puolille yksikerroksisina pihakannen alaisina pysäköintilaitoksina, joiden päälle sijoittuu avoimet pysäköintialueet. Näiden välillä on kaksi ajoyhteyttä rakennuksen läpi. Pohjoisen pysäköintikannen päälle on lisäksi suunniteltu avoin autokatos. Leikki- ja oleskelupiha sijaitsee uimarannan puoleisella tontinosalla, joka on rajattu yleisestä alueesta muurein. Pihaluokalla on hulevettä viivyttäviä ja imeyttäviä altaita ja pihan läpi toteutetaan asemakaavan edellyttämä yleinen jalankulkuyhteys.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 101 kpl, keskipinta-alaltaan 102,5 m². Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Varatiepoistuminen on järjestetty omatoimisesti parvekeluukkujen kautta maantasolle. Jätteet kerätään syvässä ilioihin Kuninkaansatama-kadun päätteessä.

Rakennuksen meren puoleisen, vaakasuuntaisin linjoin korostetun parvekejulkisivun taustalla käytetään lämpimän sävyistä puuverhoilua, samoin porrasmassissa päätyseinissä. Pohjoisjulkisivulla pääasiallisena julkisivumateriaalina on luonnonvalkoinen paikallamuurattu tiili. Ilmanvaihtokonehuoneita on korostettu vinoilla ulkoseinillä, joissa on kullanuskeaa perforoitu metallilevyypinta. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita. Viherkattoista autokatoista on rajattu kuultokäsitellyllä puurimoituksella.

Rakennuksen kokonaisala on 16 079 m². Kerrosala on yhteensä 13 476 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 11 480 kem², rakennusoikeudellista palvelu- ja kylpylätoiminnan kerrosalaa 153 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1098 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 745 kem². Kellarin ala on 1987

m² ja ullakon ala on 616 m². Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää käyttämättä 20 kem². Pysäköintilaitosten kerrosala on yhteensä 3521 kem².

Palvelu- ja kylpylärakennukselle haetaan lupaa erillisellä lupahakemuksella.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kahden irtaimistovaraston savunpoistoikkunoiden pinta-ala on suunniteltu noin puolta pienemmäksi kuin paloturvallisuusasetus edellyttää. Hakija perustelee poikkeamista tulvakorkeudella sekä rakenteiden kantavuusvaatimuksilla, ja toteaa, että savunpoistoa voidaan tehostaa palokunnan toimenpitein. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 ap/ 150 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 136 ap. Kortteliin on toteutettava lisäksi 30 kpl yleisiä autopaikkoja. Autopaikkoja on suunniteltu asunnoille 159 ap, palvelu- ja kylpylätoiminnalle 6 ap sekä yleiseen käyttöön 30 ap; yhteensä 195 ap. Kokonaisautopaikkamäärä riittää suunnitteilla olevan erillisen kylpylärakennuksen tarpeisiin. Jokaiseen asumiselle sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle varattuun autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 pp/ 40 kem²; hankkeessa yhteensä vähintään 387 pp. Tämän lisäksi on tarjottava mahdollisuus pyöräpysäköintiin ulkona. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu koko tontin tarpeisiin yhteensä 404 pp, josta asunnoille on varattu 384 pp ja kylpylätoiminnalle 20 pp. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu piha-alueelle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeessa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa kellarikerroksessa yhteensä 317 henkilölle, myöhemmin toteutettavan kylpylän vaatima henkilömäärä mukaanluettuna. Normaaliajan käyttönä on varasto ja irtaimistovarasto.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Asuinrakennus, pysäköintirakennukset sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. LE-autopaikkoja on suunniteltu yhteensä kolme pysäköintihalliin ja kaksi pihakannen päälle. Näistä yksi paikka on varattu palvelu- ja kylpylätoiminnalle. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen viivytettynä kunnallisen hulevesiverkon kautta mereen. Liikennöityjen alueiden hulevesi suodatetaan asemakaavan mukaisesti. Osa hulevedestä imeytetään maahan. Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve sekä piha-alueiden suojaustarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Asemakaavan vaatimus tuloilmajärjestelystä on otettu huomioon suunnitelmissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 27.2.2023 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Kolme maalämpökaivoa sijoittuu tonttiyksikön ja Uudenmaan ELY-keskuksen suostumuksilla alle neljän metrin etäisyydelle yleisen alueen rajasta. Uudenmaan ELY-keskus tiealueen kiinteistön 49-895-2-21 haltijana muistuttaa suostumuksessaan tiealueella työskentelyn luvanvaraisuudesta ja kieltää aiheuttamasta haittaa tiealueelle maalämpökaivoista ja niiden poraamisesta johtuen. Hakija on vastineessaan todennut noudattavansa huomautuksen ehtoja. Syvässäilyryhmä muurialtoineen sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella kiinni kadun vastaiseen tontinrajaan. Tontinrajan ylittävälle perustusrakenteille on vireillä sijoituslupahakemus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Uudenmaan ELY-keskus on naapurina huomauttanut, että rakentamisen on kokonaisuudessaan pysyttävä tiealueen ulkopuolella. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen
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 aloituskokous.

Aloituskokouksessa esitettävä sijoituslupa tontinrajan
ylittävälle rakenteille.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen
järjestämiseksi.

Rakentamisen, rakenteiden sekä rakennusaikaisen
varastoinnin on sijoitettava tontin sisäpuolelle.
Mahdollinen katualueella työskentely tai kaivaminen
edellyttää katualueen vuokraamista tai kaivuulupaa.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin
työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen
porausvesien käsittelyohjetta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön
tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja
huolto-ohje.

Rakennushankkeelle on nimettävä
kosteudenhallintakoordinaattori ennen
aloituskokouksen järjestämistä.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla
voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen
vaatimustenmukaisuus.

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

Ennen maalämpökaivojen poraamista tai johtoalueella
kaivamista on otettava yhteyttä Väylävirastoon.

Maalämpökaivoa ei saa porata vinoon kaupungin maa-
alueen alle.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Asemakaavan edellyttämät kylpylä- ja palvelutoimintaa palvelevat tilat on toteutettava ennen tällä päätöksellä myönnettävän asuinkerrostalon käyttöönottoa. 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranen

p. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo esitteli asian Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4. luvun 8 §:n nojalla.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen ilmoitti olevansa esteellinen, perusteena ystävyysuhde hankkeen vastuulliseen suunnittelijaan (HL 28 §, 1 mom. 7 kohta), ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puheenjohtaja Karimäki teki Häggmanin kannattamana seuraavan palautusesityksen: ”Asia palautetaan ja tuodaan uudelleen käsittelyyn siten, että mukana on rannalle tulevien palvelujen rakennuslupakäsittely. Asuinrakennus ja palvelurakennus on kaavassa esitetty molemmat toteutettaviksi.”

Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen vastaesityksen.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia palautettiin yksimielisesti valmisteluun ja se tuodaan uudelleen käsittelyyn siten, että mukana on rannalle tulevien palvelujen rakennuslupakäsittely. Asuinrakennus ja palvelurakennus on kaavassa esitetty molemmat toteutettaviksi.