

## § 173

**Uudisrakennuslupa 2023-560 Kuninkaansatama 4 (palautettu 26.10.2023)**

Päätöspäivämäärä 16.11.2023  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	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 <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Kuninkaansatama 1 c/o Ultivista Oy Ukonvaaja 2 B 02130 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1), kaksi pihakannen alaista pysäköintilaitosta (2, 3), autosuojarakennus (4), syvässäilyryhmä, maalämpökaivojen poraaminen  Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien 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
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	21.08.2023	Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	06.06.2023	.			
	Uudenmaan ELY- keskus	05.06.2023	Ehdollinen			
	Kaupunkikuvatoimikunta	16.01.2023	Kieltevä			

Kaupunkikuvatoimikunta 27.02.2023 Ehdollinen  
Kaupunkitekniikan keskus 19.09.2023 Ehdollinen

#### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja  
Selvitys palvelu- ja kylpylärakennuksen rakentamisesta  
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 (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (70)  
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 eteläosalle on merkitty rakennusala yksikerroksiselle palvelu- ja kylpylärakennukselle ja sen terassille. Pysäköinti on osoitettu korttelin länsiosaan, jossa se voi

rakennusalasta 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 m<sup>2</sup> 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 tasakattoisessa teräsbetonirakenteisessa asuinkeuhkotalossa 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. Piha-alueella on hulevettä viivyttäviä ja imeyttäviä altaita ja pihan läpi toteutetaan asemakaavan edellyttämä yleinen jalankulkuyhteys.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 101 kpl, keskipinta-alaltaan 102,5 m<sup>2</sup>. 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 porrasmassaisissa päätyseinissä. Pohjoisjulkisivulla pääasiallisena julkisivumateriaalina on luonnonvalkoinen paikallamuurattu tiili. Ilmanvaihtokonehuoneita on korostettu vinoilla ulkoseinillä, joissa on kullanuskeja perforoitu metallilevyypinta. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja. Viherkattoista autokatosta on rajattu kuultokäsitellyllä puurimoituksella.

Rakennusoikeus

Rakennuksen kokonaisala on 16 079 m<sup>2</sup>. Kerrosala on yhteensä 13 476 kem<sup>2</sup>, josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 11 480 kem<sup>2</sup>, rakennusoikeudellista palvelu- ja kylpylätoiminnan kerrosalaa 153 kem<sup>2</sup>, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1098 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 745 kem<sup>2</sup>. Kellarin ala on 1987 m<sup>2</sup> ja ullakon ala on 616 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää käyttämättä 20 kem<sup>2</sup>. Pysäköintilaitosten kerrosala on yhteensä 3521 kem<sup>2</sup>.

Palvelu- ja kylpylärakennukselle haetaan lupaa erillisellä lupahakemuksella. Lupahakemuksen liitteeksi toimitetun asiakirjan mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä sitoutuu asuntojen myyntiasiakirjoissa rakentamaan SPA-rakennuksen valmiiksi samaan aikaan asuinrakennuksen kanssa.

#### 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 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 ap/ 150 kem<sup>2</sup>; 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 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 pp/ 40 kem<sup>2</sup>; 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 suostumuksen ehtoja. Syvässäilyryhmä muuriraitoihin sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella kiinni kadun vastaiseen tontinrajaan. Tontinrajan ylittäville 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

Ertiyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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 käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 040 193 4988

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

Asia käsiteltiin §:n 165 jälkeen.

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.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 26.10.2023 § 151

## Uudisrakennuslupa 2023-560 Kuninkaansatama 4

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

---

<b>Rakennuspaikka</b>	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 <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>																														
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Kuninkaansatama 1 c/o Ultivista Oy Ukonvaaja 2 B 02130 ESPOO																															
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1), kaksi pihakannen alaista pysäköintilaitosta (2, 3), autosuojarakennus (4), syvässäiliöryhmä, maalämpökaivojen poraaminen																															
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus																															
	<table><thead><tr><th>Luvan rakennus</th><th>Pysyvä rakennustunnus</th><th>Kokonaisala</th><th>Kerrosala</th><th>Tilavuus</th><th>Kerrostien lukumäärä</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>104081276H</td><td>16079.0</td><td>13476.0</td><td>56557.0</td><td>5</td></tr><tr><td>2</td><td>104098150U</td><td>2224.0</td><td>2224.0</td><td>9120.0</td><td>1</td></tr><tr><td>3</td><td>104098151V</td><td>1297.0</td><td>1297.0</td><td>4990.0</td><td>1</td></tr><tr><td>4</td><td>104098152W</td><td>231.0</td><td>0.0</td><td>0.0</td><td>1</td></tr></tbody></table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien 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	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien 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																											
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																															



<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittaussyksikkö 21.08.2023 Naapurien kuuleminen 3 kpl 06.06.2023 Uudenmaan ELY-keskus 05.06.2023 Kaupunkikuvatoimikunta 16.01.2023 Kaupunkikuvatoimikunta 27.02.2023 Kaupunkitekniikan keskus 19.09.2023	Mahdollistava . Ehdollinen Kieltävä Ehdollinen Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	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 Esteettömyys selvitys 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	
<b>Lisäselvitykset ja poikkeukset</b>	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon, kahden pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen sekä autokatoksen rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa syvässäiliöryhmälle sekä 26 maalämpökaivon poraamiseen.  <b>ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS</b> 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 eteläsivulle on merkitty rakennusala yksikerroksiselle palvelu- ja kylpylärakennukselle ja sen terassille. Pysäköinti on osoitettu korttelin länsiosaan, jossa se voi rakennusala 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 m<sup>2</sup> 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 kerhotiloineen 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. Piha-alueella on hulevettä viivyttäviä ja imeyttäviä altaita ja pihan läpi toteutetaan asemakaavan edellyttämä yleinen jalankulkuyhteys.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 101 kpl, keskipinta-alaltaan 102,5 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Varatiepoistuminen on järjestetty omatoimisesti parvekeluukkujen kautta maantasolle. Jätteet kerätään syvässäiliöihin Kuninkaansatama-kadun päätteessä.

Rakennuksen meren puoleisen, vaakasuuntaisin linjoin korostetun parvekejulkisivun taustalla käytetään lämpimän sävyistä puuverhoilua, samoin porrasmallisissa päätyseinissä. Pohjoisjulkisivulla pääasiallisena julkisivumateriaalina on luonnonvalkoinen paikallamuurattu tiili. Ilmanvaihtokonehuoneita on korostettu vinoilla ulkoseinillä, joissa on kullanuskea perforoitu metallilevyypinta. Katolle sijoitetaan

aurinkopaneeleita. Viherkattoista autokatosta on rajattu kuultokäsittelyllä puurimoituksella.

Rakennuksen kokonaisala on 16 079 m<sup>2</sup>. Kerrosala on yhteensä 13 476 kem<sup>2</sup>, josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 11 480 kem<sup>2</sup>, rakennusoikeudellista palvelu- ja kylpylätoiminnan kerrosalaa 153 kem<sup>2</sup>, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1098 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 745 kem<sup>2</sup>. Kellarin ala on 1987 m<sup>2</sup> ja ullakon ala on 616 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa jää käyttämättä 20 kem<sup>2</sup>. Pysäköintilaitosten kerrosala on yhteensä 3521 kem<sup>2</sup>.

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 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 ap/ 150 kem<sup>2</sup>; 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 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan sekä palvelu- ja kylpylätoiminnalle vähintään 1 pp/ 40 kem<sup>2</sup>; 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 ääneneristävyyselvityksen 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 muuriraitoihin sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella kiinni kadun vastaiseen tontinrajaan. Tontinrajan ylittäville 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 katselmukset:**

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

p. 040 193 4988

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto: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.