

§ 86

Uudisrakennuslupa 2023-362 Marinkallio 12

Päätöspäivämäärä	8.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	15.6.2023

Rakennuspaikka	49-34-68-15 ESPOONLAHTI Pinta-ala 912.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marinkallio 12 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII(3/4), e = 2,64 + 1 % 2410.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Euros c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040746581	3152.0	2953.0	10220.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	29.03.2023	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	30.05.2023				
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Valtakirja 2 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus ja vuokraoikeustodistus Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus Hankekuvaus Naapurien kuuleminen HSY:n liitoskohtalausunto					

Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyysmuistio
Paloturvallisuussuunnitelma
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä 3 kpl
Liikennemeluselvitys
Perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys hulevesistä
Pihasuunnitelma
Hankkeen suunnittelijat
Korttelin yhteisjärjestelysopimus
Korttelin yhteistilat päivittyvään yhteisjärjestelysopimukseen
Korttelin asuntojakaumatutkielma
Korttelin pintavesisuunnitelma
Koko korttelin suunnitelma
Alueen vaiheistussuunnitelma
Ennakkoneuvottelumistio
KKT-ennakkokäsittelyaineisto
Muistio pelastuslaitosneuvotteluista
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
TEK käyttöturvallisuus
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa rakentaa 8-kerroksinen asuinkerrostalo (1037865518). Asuntoja tontille rakennetaan yhteensä 29 kpl, asuntojen keskipinta-ala on 71,0 hum².

ASEMAKAAVA

Korttelin 34068 idänpuoleisesta osasta on laadittu asemakaavan muutos, jolla korvattiin v.2011 vahvistunut asemakaava nro 6077 idänpuoleiselta osaltaan. Asemakaavan muutos hyväksyttiin 13.09.2017 ja se on saanut lainvoimaisuuden 25.10.2017.
Tontti 15 on osa korttelikonaisuutta asemakaavan ja kaavamutosta varten tehtyä korttelisuunnitelmaa.
Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), joka koostuu kahdeksan-, seitsemän- ja kolmikerroksisista asuinkerrostaloista, LPA-alueelle sijoitetusta kolmikerroksisesta pysäköintilaitoksesta sekä yksikerroksisesta pihakannen alaisesta pysäköintilaitoksesta.
Tontilla 34-68-15 olevalle rakennusalueelle saa rakentaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi (VIII (3/4)). Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2410 kem².
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat,

porrashuoneiden 20m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistöhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1% (26 kem²) annetusta kokonaiskerrosalasta ja 10% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa käyttää sellaisena työpalvelu- tai liiketilana, joka ei aiheuta häiriötä asumiselle. Edellä mainitut yhteistilat saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja voidaan kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toiselle tontille.

Asemakaavan mukaisesti korttelilla on yhteistiloja eri tonteilla, kuten saunaosastoja, monitoimitila, pesula ym. - tilat esitetty liitekaaviossa. Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus ja pysäköintilaitosta tontilla 7 koskien hallinnonjakosopimus.

Rakennusalan pohjoisrajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 35 dBA ja rakennusalan itärajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 32 dBA.

Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta, ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen sijainti alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle.

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-keskuksesta. ELY-keskus julkaisi 1.2.2019 tiedotteen, jonka mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen poikkeusluvan ehdot on huomioitu Marinkallion korttelialueella ja rakennustyöt voidaan aloittaa.

ELY-keskuksen poikkeuslupa ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennuslupien 18-965-A (As Oy Espoon Neptunus) ja 18-966-A (As. Oy Espoon Apollo) yhteydessä.

RAKENNUSHANKE

Tontti 15 on osa Marinkallion 34068 korttelia. Rakentaminen sijoittuu kolmeen kaartuvaan rakennuslinjaan, jotka sopeutuvat rinteeseen maastoon ja maisemaan. Länsiväylän varressa maastoon osittain upotettu, 3 pysäköintitasoa sisältävä pysäköintilaitos toimii myös suojana liikenteen melulta. Rakennusmassoista pisin jatkaa naapuritonttien kaartelevaa rakennusketjua, Euros tontilla 15 on osa tätä ketjua. Rakennusten ryhmittämisellä, asuntojen suuntaamisella meren, etelän ja lounaan suuntaan sekä meluestein luodaan kokonaisuus joka mahdollisimman hyvin ottaa huomioon meluntorjunnalliset ja ilmansuunnalliset tarpeet.

Korttelin länsiosa on rakennettua aluetta, idänpuoleinen osa johon tontti 15 sijoittuu on rakentumassa niin että tontit 7-12 sekä 18 ovat valmiita ja käytössä, tontit 13 ja 16 rakenteilla, tontin 14 rakennuslupahakemusta valmistellaan, ja tontti 17 suunnitellaan lähivuosina.

Kullekin tontille sijoittuvat seitsemän rakennusta rakennetaan kiinni toisiinsa julkisivuiltaan ja rakenteiltaan yhteisenä kokonaisuutena. Länsiväylän suuntaan julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Vanhan

Jorvaksen tien suunnan julkisivut ovat parvekeseinä. Joka huoneistossa yhtä lukuun ottamatta on parvekkeet. Yhdessä asunnossa on ns. ranskalainen parveke. Parvekkeet lasitetaan. Jäsentelyssä käytetään osin kuvioitua lasia ja parvekkeiden taustaseinät ovat puupaneelia. Rakennuksessa on keskitetty ilmanvaihto. Tasakattoiselle vesikatolle sijoittuvat iv-konehuoneet ovat valkeata polttomaalattua peltikasettia. Rakennusta on porrastettu siten, että itäpääty on 7-kerroksinen ja ylin kerros käsittää näin ollen enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta. Asuinrakennus sijaitsee rinteessä siten, että sisäänkäynti Länsiväylän puolelta on 1. ja toisen kerroksen välitasanteelta, ja sisäänkäynti rakennukseen meren puolelta tapahtuu 1.kerroksen kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Varsinaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta käytetään 2410 kem². Asemakaavan sallimat rakennusoikeuden ylitykset: porrashuoneiden kerroksittain yli 20 kem² menevää lisärakennusoikeutta käytetään 142 kem², valoisuutta lisäävää valokuilun pinta-alaa käytetään 12 kem², asuntojen ulkopuolisia varastotiloja rakennetaan 225 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä on 150 kem². Lisäkerrosala rakennetaan yhteensä 529 kem². Rakennuksen kerrosala yhteensä on 2939 k-m². Kellarin ala on 169 m². Vesikatolla olevan iv-konehuoneen kokonaisala on 70 m². Muu ala yhteensä 239 m². Rakennuksen kokonaisala on 3178 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Vesikatolla oleva IV-konehuone katsotaan ullakoksi, vaikka se ulottuu räystäään yli. Perusteluna poikkeamiselle korttelin asemakaava ja hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

Vähäisenä poikkeamisena haetaan lupaa pelkästään sisäpuoliselle yhteydelle vesikatolle. Pelastuslaitos käyttää ulkopuolisena pääsynä vesikatolle nostolavakalustoa. Huoltotilanteita varten ulkopuolinen pääsy järjestetään henkilönostimia käyttäen. Tämä huomioidaan rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa MRL-117d07 mukaan. Perustelu poikkeamiselle: Nostolavan / henkilönostimen käyttö on turvallisempi ja nopeampi kuin esim. ulkopuolinen tikasyhteys rakennuksen korkeus huomioiden. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Tontilla on asuinkerrosalaa suunnitelmassa 2250 kem², asemakaavan mukaisesti laskettu autopaikkavaade on 1ap/85 kem² = 27 ap, josta 1 kpl tulee olla LE-AP. Tontin autopaikat ja 2 moottoripyöräpaikkaa sijoitetaan rakennettavaan maanalaiseen autohalliin tonteille (34-68-17) ja (34-68-18).

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Asuntopinta-ala hankkeessa on 2250 kem². Asuntoja hankkeessa rakennetaan 29 kpl. Polkupyöräpaikkojen vähimmäisvaatimus on 58 pp, 1pp/30 kem² = 75 pp. Tontin käyttöön toteutetaan yhteensä 80 pp, jotka ovat suojatuissa UVV-tiloissa 1. kerroksessa.

Väestönsuojatilat toteutetaan viereisen tontin 16 väestönsuojaan. Väestönsuojan suojaluokka on S1. Euroksen suojatilarave on 2410 k-m² x 0,02 = 48,2 m² ja henkilömäärä 65 hlö. Tontin 16 väestönsuojaan toteutetaan Eurokselle 48,2 m² suojatila 65 henkilölle, yhteensä väestönsuojaa rakennetaan 94,5 m² 118 henkilölle (josta tontille 16

suojatilaa 39,8 m2, 53 henkilölle). Suojatilan normaaliajan käyttö toimii tontti 16 irtaimistovarastona, ulkoiluvälinevarastona ja kuivaushuoneena.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Korttelin 34-68 koko rakennushanke on esitelty 03.01.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä. Hanke on suunniteltu esteettömyysasetusten mukaisena.

Esteettömyysneuvottelujen muistio on luvan 2018-965-A liitteiden joukossa.

Hankkeesta on laadittu palotekninen selvitys, jonka mukaan toteutettuna hanke täyttää vaadittavat palomääräykset. Asuinrakennusten paloluokka on P1. Asunnoista varapoistuminen tapahtuu parvekkeilta pelastuslaitoksen nostokaluston avustuksella.

Hankkeesta on laadittu rakennuksen ulkovaipan ääneneristys selvitys ja liikennemeluselvytys, joiden mukaisesti toteutettuna asuinrakennus täyttää meluneristystä koskevat asemakaavamääräykset.

Korttelin 34068 hankkeista on laadittu yhteinen hulevesisuunnitelma.

Selvitysten mukaan imeytys tontilla on kallioisuudesta johtuen vaikeaa.

Suunnitelman mukaan hulevesiä käsitellään ohjaamalla ne tontin hulevesijärjestelmään ja edelleen viivytysrakenteiden kautta kunnalliseen vesiojaan.

Hankkeelle on luotu oma kosteudenhallinnan riskitaulukko, joka pohjautuu Kuivaketju 10 -toimintamalliin. Toimeen ryhtyvän ilmoituksen mukaan kyseisen riskitaulukon sisältö ottaa huomioon myös työmaa-aikaisen olosuhdehallinnan, jolloin erilaisia kosteuden- ja olosuhteidenhallintasuunnitelmaa ei tarvita.

Länsimetrolta ja metron rataisännöinniltä on pyydetty lausunto rakentamista valmistelevan maisematyölupahakemuksen 2018-183-T johdosta. HKL puoltaa (05.06.2018) hanketta ehdolla, että kaavoitus-, suunnittelu- ja toteuttamistyössä huomioidaan lausunnon mukaiset ohjeet. Mikäli mainittujen ohjeiden toteutumista ei pystytä takaamaan, tulee suunnittelun ja rakentamisen edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. Metroasemien läheisyydessä on tärinäherkkiä laitteita, jotka louhintatyössä on huomioitava.

Liito-oravia koskeva poikkeuslupa liittyi maisematyölupeen 049-2018-834 jolla puusto kaadettiin rakennettavilla alueilla kerralla koko korttelissa.

Näin on tapahtunut 2019 (puustokatselmus 31.1.2019). Lupa oli voimassa 31.3.2020 saakka. Asemakaavan mukainen säilytettävä puusto on puustokatselmuksen mukaan säilytetty ja suojattu, ja sijoittuu tonteille 7, 8 ja 9 jotka on jo rakennettu. Rakennuslupahakemuksen kohteena olevalla tontilla 15 ei ole puita.

Koko korttelia 34068 koskevat lausunnot tai selvitykset on esitetty rakennuslupien 18-965-A (As Oy Espoon Neptunus) ja 18-966-A (As. Oy Espoon Apollo) yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta lausunnollaan 6.2.2023.

Hankkeesta on neuvoteltu rakennepäällikön kanssa ja todettu, ettei teknisen toimikunnan käsittely ole tarpeen, koska hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34068 tontit 1-12 ovat tehneet yhteisjärjestelysopimuksen, jonka tarkoituksena on korttelin 34068 toteutus asemakaavassa määrättyllä tavalla.

Tonttien 34-68-11 ja 34-68-18 hyväksi on perustettu pysyvä oikeus kulkuyhteyttä varten tontille 34-68-10.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeesta on tiedotettu osalle naapureista hakijan ja osalle rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Suuressa osassa tontteja hakija on itse omistajana ja kuultavana. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. 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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevia toimenpiteitä tulee rakennusvalvontakeskukselle esittää työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

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 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Annamaria Rouhiainen
p. 040 634 3555
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.