

§ 87

Uudisrakennuslupa 2023-361 Marinkallio 14

Päätöspäivämäärä	8.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	15.6.2023

Rakennuspaikka	49-34-68-14 ESPOONLAHTI Pinta-ala 887.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marinkallio 14 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII(3/4), e = 2,93 + 1 % 2600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Ceres 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	104074656Y	3431.0	3247.0	10990.0	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 Hankkeen suunnittelijat					

HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Esteettömyysmuistio
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä 3 kpl
Liikennemeluselvitys
Perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys hulevesistä
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelumuistio
Muistio pelastuslaitosneuvotteluista
KKT ennakkokäsittelyaineisto
Korttelin yhteistilat päivittyvään yhteisjärjestelysopimukseen
Korttelin yhteisjärjestelysopimus
Korttelin asuntojakaumatutkielma
Koko korttelin pintavesisuunnitelma
Alueen vaiheistussuunnitelma
Koko korttelin suunnitelma
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
TEK käyttöturvallisuus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa rakentaa 8-kerroksinen asuinkerrostalo (104074656Y). Asuntoja tontille rakennetaan yhteensä 29 kpl ja asuntojen keskipinta-ala on 78,0 huom2.

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 14 on osa korttelikokonaisuutta 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 34-68-14 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 2600 kem².
Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 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 sähkönjakelun 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 32 dBA ja rakennusalan itärajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 30 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-keskukselta. 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 14 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, Ceres tontilla 14 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 14 sijoittuu on rakentumassa niin että tontit 7-12 sekä 18 ovat valmiita ja käytössä, tontit 13 ja 16 rakenteilla, tontin 15 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 parvekeseinää. 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 luoteispääty on 7-kerroksinen ja ylin kerros käsittää näin ollen enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan tontin UVV, LVV ja kuivaustila sekä korttelin yhteinen saunaosasto 3. Kellarikerrokseen sijoitetaan As Oy Espoon Ceres ja As Oy Espoon Athene yhteinen väestönsuoja, joka toimii normaaliaikana irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastona.

RAKENNUSOIKEUS

Varsinaista pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta käytetään 2599 kem². Käyttämättä jää 1 kem². Asemakaavan sallimat rakennusoikeuden ylitykset: porrashuoneiden kerroksittain yli 20 kem² menevää lisärakennusoikeutta käytetään 126 kem², yhteistiloja rakennetaan 50 kem², asuntojen ulkopuolisia varastotiloja rakennetaan 197 kem². MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä on 151 kem². Lisäkerrosala rakennetaan yhteensä 524 kem². Rakennuksen kerrosala 3123 k-m². Kellarin ala on 239 m². Vesikatolla olevan iv-konehuoneen kokonaisala on 70 m². Muu ala yhteensä 309 m². Rakennuksen kokonaisala on 3432 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.

As Oy Espoon Cereksen 1.kerrokseen toteutetaan korttelin saunaosasto nro.3. Saunaosasto toteutetaan korkeanlaatuisena yhteistilana oman vilvoittelun alueen kanssa. Yhteistilan liikuntaesteinen wc-tila ei ole molemmin käsin käytettävä. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Tontilla on asuinkerrosalaa suunnitelmassa 2439 kem², asemakaavan mukaisesti laskettu autopaikkavaade on 1ap/85 asunto kem² = 29 ap, josta 1 kpl tulee olla LE-AP. Tontin autopaikat yht. 31 ap ja 2 moottoripyöräpaikkaa sijoitetaan tontille 34-68-7 rakennettuun pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Asuntopinta-ala hankkeessa on 2439 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 kellarissa

ja 1. kerroksessa.

Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana yht. 120 kem². Suojaan sijoitetaan sekä tontin 14 että tontin 17 suojapaikat. Paikkaluku on 129. Rauhanajan käyttö: irtaimistovarasto, ulkoiluvälinevarasto.

Suojatilarave: Ceres tontti 14 (2%) 2599 k-m² x 0,02 = 52,0 m² Athene tontti 17 (2%) 2230 k-m² x 0,02 = 44,6 m² yhteensä 96,6 m²

Henkilömäärä: Ceres suojatila 52,0 m² / 0,75 = 69 hlö Athene suojatila 44,6 m² / 0,75 = 60 hlö yhteensä 129 hlöä. Varsinainen suojatila 96,6 m² Väestönsuojaa rakennetaan 108,8 m² Suojahuoneita: 2 kpl

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 liikennemeluserveys, 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 maisematyöluupaun 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 14 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

Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus, joka on luvan liitteenä.

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

Eriytyssuunnitelmien 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 mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen 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 mitoitukseen / 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. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen 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.