

Uudisrakennuslupa 2024-1491, Espoonlahdenkatu 13

Päätöspäivämäärä
Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-34-339-5

ESPOONLAHTI

Pinta-ala 1736.0

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten kerrosala

Espoonlahdenkatu 13

02320 ESPOO

Asemakaava

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

7555.0 k-m²

0.0 k-m²

Hakija

Espoon kaupunki / kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (0001) ja pihakannen alainen autohalli (0067)

Pääsuunnittelija:

arkkitehti Safa

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1041950001	10339.0	9738.0	32843.0	17
2	1041950067	1048.0	1048.0	3669.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	19.12.2024	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen	28.01.2025	Ei arvoa
Rajanaapurit Espoo	16.01.2025	Puoltava
Länsimetro Espoo	16.04.2025	Ehdollinen
rataisännöinti Metron	05.05.2025	Ehdollinen
lausunto	08.05.2025	Ehdollinen

Kaupunkitekniikan keskuksen		
Kaupunkikuvatoimikunta	30.10.2023	Ei arvoa
Kaupunkikuvatoimikunta	06.05.2024	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	21.10.2024	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	07.10.2025	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 12kpl (6 kiinteistöä)	18.11.2025	Ei arvoa
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	20.11.2025	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	04.11.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 13 kpl
 Valtakirja, 2kpl
 Runkomeluselvitys
 Selvitys yhteistiloista TOPTEN-lomakkeen mukaan.
 Suunnitteluvarauspäättös
 Louhintatyön riskianalyysi
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Selvitys hulevesistä - Hulevesien viivytystarveselvitys
 Rakennuksen tietomalli
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 HSY:n vesijohto- ja viemärilausunto
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Rakennusfysikaalinen riskiarvio
 Katusuunnitelma x 6 ja liikennemerkkisuunnitelma
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Pinnantasaussuunnitelma
 Poikkeamispäättös lainvoimaisuusleimoineen
 Paarinkuljetuskaavio
 Alustava pihasuunnitelma
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Pohjatutkimuspiirustukset
 Kosteudenhallintaselvitys
 Hankekuvaus
 Liikennemeluselvitys
 Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
 Energiaselvitys ja -todistus
 Geotekninen suunnitteluraportti
 Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet
 Rakennushankeilmoitus RH2
 Rakennushankeilmoitus RH3
 Paloturvallisuussuunnitelma x 2 liitekuvineen
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Autopaikkaselvitys ja kaavio

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Väritetyt julkisivupiirustukset

Aluesuunnitelma

Työmaasuunnitelma

Vaiheistus suunnitelma valmisteleville töille

Yhteisjärjestelysopimus x 3

Valmistelevien töiden kaivu- ja louhintasuunnitelma

Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta

Ulkoalueen väliaikainen melunsuojaus

Asemapiirros dwg

Väestönsuojapiirustus

Akustisen suunnittelun perusteet

Tuulisuusselvitys

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 17-/ 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen (rakennuksessa on kellari ja 8- kerroksisessa osassa ullakko) sekä osalle korttelin yhteistä pihakannen alaista autohallia.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Espoonlahden keskus II, Mårtensbro, 410702 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 15.3.2017. Asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontilta on osoitettu rakennusala 16- kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen katujen risteyksessä ja 8- kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen Ulappakadun puolelle. Korkean rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen ei kadun puolella saa sijoittaa asuintiloja. Ylimpien kerrosten tulee muodostaa peruskerroksista eroava huippu ja niihin tulee sijoittaa yhteistiloja. Rakennuksen julkisivujen materiaalien ja käsittelyn tulee korostaa rakennuksen keskeistä sijaintia aluekeskuksessa. Kulman rakennuksen julkisivu tulee toteuttaa siten, että siitä muodostuu arkkitehtuuriltaan ja julkisivujen käsittelyperiaatteiltaan kaupunkikuvallinen kohokohta, jossa tulee käyttää arkkitehtuuria esiin tuovaa valaistusta. Ulokkeen rakennusala sijoittuu Espoonlahdenkadun yläpuolelle ja sen alle tulee jättää 4,5 m vapaata korkeutta. Alapuolinen tila tulee valaista hyvin ja liittää osaksi kadun jalankulkualuetta. Rakenteet eivät saa aiheuttaa haittaa liikenteelle.

Matalan osan tulee olla kortteleiden ulkoreunalla pääosin vaaleaa kivimateriaalia, korkean osan väritys voi poiketa muusta korttelin rakennusmassasta. Korttelikokonaisuuden tulee olla hallittu ja harmoninen, mutta rakennusten tulee kadun puolella vähäisessä määrin poiketa toisistaan. Parvekkeiden sijoittelua ja ulkonäköä tulee varioida viereisillä rakennusaloilla ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä ja sinne saa toteuttaa jalankulkualueisiin liittyviä arkadeja. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. korttelinalaiseen pysäköintilaitokseen, kansipiha-alueiden suunnitteluun, meluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa

huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Hanke sijoittuu Länsimetron Sammalvuoren varikolle johtavan liityntäraidetunnelin läheisyyteen.

Alueen suunnittelua ohjaa lisäksi Mårtensbron korttelisuunnitelma.

Poikkeamispäätöksen 049-2023-1118 mukaan kansipihan likimääräinen korkeus nostetaan kaksi metriä kaavan mukaisesta korkeudesta tasolle +15 pohjaveden tasosta johtuen. Liiketiloihin on kaavan mukainen määrä, mutta ne jakautuvat kaavasta poikkeavalla tavalla tonttien 049-34-339-3, 4 ja 5 välillä. Asemakaava edellyttää tonteille 049-34-339-4 ja 5 liiketilaa 500 kem², päätöksen mukaan tonteille voidaan rakentaa minimissään 484 kem² liiketilaa. Puuttuva liiketilojen ala kompensoidaan jatkossa tontilla 049-34-339-3. Pysäköintihallin ja kansipihan ajoyhteys on siirretty korttelin koilliskulmasta korttelin länsilaidalle. Kulkuyhteys Ulappakadulta sisäpihalle on siirretty Espoonlahdenkadun puolelle. Rakennusalueen raja ylitetään pihan puolella julkisivun koko matkalla noin 0,2 m.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksiportainen asuinrakennus, jossa on 17 kerrosta Espoonlahdenkadun ja Ulappakadun kulmassa (A-porras) ja 8 kerrosta Ulappakadun puolella (B-porras). Leikki- ja oleskelupiha sijoittuu umpikorttelin keskelle melukatveeseen. Sisäpihan alla on yksikerroksinen pysäköintihalli, joka rajautuu rakennuksen kellarikerrokseen. Korttelin alta kulkee metron huoltotunneli.

Katutasossa on kolme liikehuoneistoa. Iv- konehuone sijaitsee A- portaan 17. kerroksessa ja B- portaassa ullakolla. Asukkaiden yhteis- ja aputilat sijaitsevat pääosin torniosan 2. ja 17. kerroksissa. Kerhotiloja on kaksi kerroksissa 2 ja 17. Talosaunoja on yhteensä 3 kpl 2. ja 17. kerroksessa. Ylimmän kerroksen kerhohuoneesta ja saunasta on yhteys kattoterassille. Pesulat sijaitsevat toisessa kerroksessa (2 kpl). Niiden yhteydessä on kuivaushuoneet. Irtaimistovarastot sijaitsevat kellarissa ja 2. kerroksessa. Ulkoiluvälinevarastot sijoittuvat kellariin (2 kpl) ja ensimmäiseen kerrokseen (4 kpl). Lastenvaunuvarastoja on kellarissa (2 kpl) ja 1. kerroksessa (2 kpl). Jätehuoneet on sijoitettu rakennuksen B-porrashuoneen yhteyteen katutasoon Ulappakadun puolelle. Korttelialueelle tulee asemakaavan mukaan toteuttaa asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, pesu-, sauna- sekä oleskelu- tai niihin liittyviä terassitiloja noin 1 % annetusta kerrosalasta. Näitä tiloja on tontilla 174,5 m² eli 2,4 % rakennusoikeudesta.

Rakennuksen korkean, ulokkeellisen osan alle jää arkadi, johon liiketilat avautuvat Espoonlahdenkadun puolella. Uloketta kannattava pilaristo ja liiketilojen julkisivupinnat on verhoiltu harmaalla graniitilla, lisäksi liiketilojen julkisivuissa on suuret lasitetut osat. Ilta-aikaan arkadi on valaistu seinä- ja alakattopinnoiltaan. Valkobetonisen torniosan aukotuksella ja sisäänvedettyjen parvekkeiden säännöllisellä sommittelulla korostetaan tornin vertikaalisuutta. Ikkuna-aukkoihin liittyvien tiiliverhoiltujen syvennysten tiilet toistavat korttelin muiden tonttien julkisivuväritystä ja ne on ladottu mosaiikkimaisesti ylöspäin vaalentuen. Kerroksessa 17 sijaitsevan kattoterassin julkisivuaukotus liittyy tiilikenttien rytmiin. Tornin huippua korostetaan ylimpien kerrosten tiilikenttiä yhdistävällä ja kehystävällä käsittelyllä ja kattoterassin

julkisivuvalaistuksella. Matalamman osan kattopintojen taitteisuus sitoo rakennuksen osaksi umpikorttelia. Julkisivut ovat kadun puolella vaaleaa tiiltä, sisäpihalla väritys on valittu koko korttelia koskevan värityssuunnitelman mukaan. Vesikatteena on harmaa huopakate.

Asuntoja rakennetaan yhteensä 139 kpl ja niiden keskipinta-ala on 43,6 m². Lähes kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke, Espoonlahdenkadun puolelle avautuvilla yksiöillä on ranskalainen parveke. Jokaisessa asunnossa on tilaa pesutornille. 25 asunnossa on sauna. Hanke on pienasuntovaltainen. Asuntojen yhdistäminen on mahdollista rakennuksen kaakkoispäädyssä kaikissa kerroksissa kahden asunnon osalta kerrosta kohden, yhteensä 14 asunnon osalta.

Kortteli rakentuu vaiheittain. Asuinrakennuksen koillispäätyyn ja luoteispäätyyn rakennetaan tarvittaessa väliaikaiset julkisivurakenteet lämpö- ja sääsuojaukseen. Mikäli rakentamisen järjestys vaatii, ennen tonttien 049-34-339-2, 3 ja 4 rakentamista toimivaksi ulkotilojen melusuojaksi tehdään väliaikainen 3 m korkea aita. Piha-alueelta löytyy tällöin leikkiin ja oleskeluun soveltuva alue, joka sijoittuu melukatveeseen. Väliaikaisista ratkaisuista on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa.

Pohjaveden taso on noin +8.4. Perustusrakenteet ja salaojat sijoitetaan pohjaveden tason yläpuolelle. Katujen korkeudet vaihtelevat +14.1 (Espoonlahdenkatu) ja +12.4 (Ulappakatu) välillä. Pihakannen korko tulee tasolle +15.0 ja kellari liittyy parkkihalliin korossa +11.0. Koko korttelialueesta tulee rakennettua pintaa. Korttelialueen hulevedet johdetaan pysäköintihallin alle rakennettavien viivytysputkien kautta hulevesiverkkoon.

RAKENNUSOIKEUS

Tonteille 049-34-339-4 ja 5 on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 775 kem² ja lisäksi edellytetään rakennettavan liike-, palvelu- ja työtiloja vähintään 500 kem². Tontin 049-34-339-5 rakennusoikeus on yhteensä 7 555 kem², josta asuinkerrosalaa on 7 305 kem² ja liiketilaa 250 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastot, asukkaiden yhteistilat, jätehuollon ja kiinteistön vaatimat tilat, pysäköintitilat ja niihin johtavat rampit talotekniikan tilat ja kuilut ja väestönsuojat ja porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, sähköjakelun edellyttämät muuntamotilat sekä yli 8- kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet. Katoille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset rakenteet saa toteuttaa annetun kerrosalan lisäksi ja annetun kerrosluvun yläpuolelle.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 11 387 m², josta 1 048 m² on pysäköintihallin kokonaisalaa ja 10 339 m² asuin- ja liiketilojen kokonaisalaa.

Kerrosalaa on käytetty asuin- ja liikerakennuksessa 9 738 kem² ja pysäköintirakennuksessa 1 048 kem² ja yhteensä 10 786 kem². Asuin- ja liiketilojen alasta 7 574 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, josta 7 305 kem² on asuinkerrosalaa ja 269 kem² liiketilaa, 1 604 kem² asemakaavan asuin- ja liiketilojen ja 561 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta. Lisäksi asuinrakennuksessa on kellaria 600 m². Asemakaavassa liike-, palvelu- ja työtilojen rakennettavaksi edellytettyä

rakennusoikeutta jää käyttämättä 13 kem², joka siirretään poikkeamispäätöksellä toteutettavaksi tontille 3.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Haetaan vähäistä poikkeamista kolmen sisäpihan parvekkeen osalta Espoon rakennusjärjestyksen 7 §:n (Tontin sisäisen rakennusalan rajan ylittäminen) kohdasta 2. Parvekkeet ulottuvat noin 1,9 m sisäisen rakennusalan rajan yli korttelipihalle, vapaa kulkukorkeus parvekkeen alla on yhden parvekkeen osalta 4 m ja kahden muun osalta vain 1m. Perustelu poikkeamiselle on parvekkeiden parempi käytettävyys huomioiden pelastautumiseen tarvittavien parvekeluukkujen viemä ala.

Haetaan vähäistä poikkeamista asemakaavan kerrosluvusta. Asemakaava mahdollistaa ilmanvaihtokonehuoneiden rakentamisen annetun kerrosluvun yläpuolelle 17. kerrokseen. Sauna- ja kerhotilojen ja muiden yhteistilojen sijoittaminen iv- konehuoneen yhteyteen seitsemänteentoista kerrokseen muodostaa toimivan kokonaisuuden ja korostaa tornirakennuksen asemaa kaupunkikuvallisena kohokohtana. Torni saadaan hoikemmaksi, kun sen kyljessä ollut muusta massasta poikkeava osa poistetaan. Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asumiselle 1 ap/ 130 kem², ja vähintään 0,5 ap/ asunto ja liiketiloille 1 ap/ 180 kem². Jos korttelialueelle toteutetaan keskitetysti vähintään 50 autopakkaa siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan näille nimeämättömille paikoille antaa 10 % kevennys, kuitenkin vähintään 0,4 ap/ asunto. Lähelle asuntoja on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkavaa 30 autopaikkaa kohden.

Tontin rakentamiselle tarvitaan yhteensä 66 autopaikkaa. Tontin 049-34-339-5 autopaikkoja sijoitetaan pysäköintihalliin 48 kpl; 43 ap sijaitsee omalla tontilla (sisältää 3 le- paikkaa) ja 5 ap sijaitsee tontilla 049-34-339-4. 18 autopaikkaa sijoitetaan LPA- tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaikissa korttelin 34399 pysäköintilaitoksessa sijaitsevilla paikoilla on varaus sähköauton lataukseen. Hakijalta saadun tiedon mukaan väliaikaispaikat sijaitsevat korttelin itäpuolen korttelialueella.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Lisäksi myymälätiloja varten tulee rakentaa 1 pp/ 40 kem². Asunnoille tarvitaan 278 pp ja liiketiloille 7 pp, yhteensä vähintään 285 pp. Pyöräpaikat sijoitetaan katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu 14 pp pihalle.

S1-luokan väestönsuojat on sijoitettu A-portaan kellarikerrokseen, jossa on suojatilaa yhteensä 199 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. A- porrashuoneessa

on kaksi porrasta, B- porrashuoneessa asuntojen varatiet on järjestetty pihan puolella parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta ja kadun puolella lisäksi parvekkeen pieliseiniin sijoitettujen luukkujen kautta.

Tontti sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, liikennemeluselvitys ja ulkovaipan ääneneristävyys selvitys. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin ja oviin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Suunnitteluratkaisut ovat hakijan mukaan selvitysten mukaisia. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat lopputilanteessa rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytysten suhteen. Hulevedet johdetaan parkkihallin alle rakennettaviin viivytysputkiin ja edelleen hulevesiverkkoon. Kussakin rakennusvaiheessa pihakannen ja pysäköintihallin alapohjan ja perustusten rakenteet rakennetaan siihen valmiuteen, että sadevesi saadaan ohjattua sadevesikaivoille ja edelleen tontilla 049-34-339-5 sijaitseviin viivytysputkiin. Hulevesiliittymä kunnan hulevesiverkostoon rakennetaan korttelin rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa.

Tuulisuusselvityksen mukaan rakentamisen myötä tapahtuva tuulisuuden lisääntyminen ei aiheuta merkittävää epä mukavuutta tai viihtyvyyshaittaa suunnittelualueen lähiympäristössä. Hakijan mukaan torniosan kattoterassin tuulisuuden hallinta on tehty suojaavin seinärakentein, jotta se soveltuisi ulko- oleskelutilaksi.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että asunnot, porrashuoneet, yhteistilat ja piha ovat esteettömät. Asunto kohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi.

Hankkeessa noudatetaan kuivaketju 10- menetelmää.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 30.10.2023, 6.5.2024, 21.10.2024 ja 7.10.2025. Ohjeina hakijalle jatkosuunnitteluun huomioitavaksi ovat:

-huomioida valkobetonille tyypillinen likaantuminen ja punajäkälän kasvun esto julkisivujen suunnittelussa ja pintamateriaaleissa

- pohtia eri tiilityyppien välisten värieröjen riittävyttä tavoitellun lopputuloksen saavuttamiseksi

- harkita korttelipihan puoleiselle yhtenäisen räystäslinjan alapuolelle jäävälle matalalle julkisivulle (js koilliseen) sinistä väritystä

Hakija on ilmoittanut ottavansa em ohjeet huomioon jatkosuunnittelussa.

Hankkeessa on pidetty tekninen ennakoneuvottelu 30.4.2025. Suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaiset katualueella sijaitsevat rakenteet; pilarit ja niiden perustukset yms tontin rakennneosat sekä katualueelle osoitetut jätehuollon huoltopysäköintialueet on hakijan mukaan esitetty alueelle laadituissa katusuunnitelmissa.

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että suunnitellut rakennustoimenpiteet kohdistuvat lähelle metron suojavyöhykkeitä. Suunniteltu louhinta voidaan toteuttaa esitetyillä ratkaisuilla ja noudattamalla louhinnan alustavassa ympäristöselvityksessä esitettyjä ohjeita. Lisäksi metron rataisännöinti, Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy, on antanut hankkeesta lausunnon.

Tontin pohjoispään louhintaan on haettu rakentamista valmistelevien töiden lupaa kesäkuussa 2025. Hakija on toimittanut Länsimetron ja Metron rataisännöinnin lausuntoihin vastineet, joiden mukaan lausunnoissa esitetyt toimenpiteet ovat hoidossa. Kalliomekaaninen 2D-simulointi on tehty ja toimitettu Länsimetrolle. Metrotunnelin värinämittarit on asennettu. Louhinnan aloituspalaveri on pidetty 27.6.2025 metron rataisännöitsijän kanssa.

Valmistelevien töiden aloittamiselle on annettu rakennusvalvonnan lupa 19.6.2025.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu hakemuksen korttelin 049-34-339 tonttien ja sen pohjoispuolella sijaitsevan tontin 049-34-341-2 välille laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. alueen autopaikkojen sijoittamisesta ja jätehuollosta sekä huolto-, pelastus-, ja kevyenliikenteen kulkuyhteysalueista sekä väliaikaisista ratkaisuista.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Seitsemälle naapurille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Naapurilta

049-34-334-15 on saatu myöhässä 31.1.2025 huomautus, ettei Lippulaivan ajoramppien liikenne saa häiriintyä rakennusten toteutusvaiheessa eikä sen ympäristön kevyen liikenteen käyttäjien turvallisuutta saa vaarantaa. Rakennusaikaisia tiedotteita pyydetään lähettämään huomauttajalle ennakoivasti. Hakijalta saadun vastineen mukaan, hanke pyrkii huolehtimaan siitä, että rakennustyön vaikutukset kauppakeskus Lippulaivan käyttäjiin olisivat mahdollisimman vähäisiä. Mahdollisista poikkeavista liikennejärjestelyistä tai muista vastaavista poikkeusjärjestelyistä rakentamisen aikana tiedotetaan huomauttajaa ennakoivasti. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Naapurit on kuultu uudelleen marraskuussa 2025. Naapurinkuulemisia on lähetetty 12 kpl.

Tällä kertaa naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

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

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien 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:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

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 pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

Hankkeelle on laadittava MRL 121a § edellyttämä Laadunvarmistusselvitys.

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 Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritysvaihtoehtoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyiden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat 66 ap oltava toteutettuna tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Pelastuslaitokselle esitelty paloturvallisuussuunnitelma on liitettävä luvalla aloituskokoukseen mennessä.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä 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 luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125,133,135,175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös