

§ 243

Uudisrakennuslupa 2020-1372 Syvänsalmenkatu 1

Päätöspäivämäärä

10.12.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.12.2020

Rakennuspaikka

49-31-155-1

Syvänsalmenkatu 1

KAITAA

02260 ESPOO

Pinta-ala 1486.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, XII, e

käyttötarkoitus

= 3,30

Kaavanmukainen

4900.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2)

Pääsuunnittelija: Lahtinen Jukka arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

103870794S

6991.0

6769.0

22370.0

12

2

103900550M

20.0

20.0

65.0

1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 25.05.2020

Ehdollinen

Kaupunkikuvatoimikunta 20.04.2020

Kieltävä

Kaupunkimittausyksikkö 21.08.2020

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 2 24.09.2020

Mahdollistava

kpl

Rajanaapurit Espoo 14.09.2020

Puoltava

Länsimetro Espoo 15.09.2020

Ehdollinen

Metron rataisännöinti 11.09.2020

Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö 01.12.2020

Puoltava

Espoon

ympäristökeskus

8.12.2020

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Hankekuvaus
Rasitesopimusluonnos
Länsimetro Oy:n lausunto
Metron rataisännöinnin lausunto
Sijaintikartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus (A), q50 (1), E-luku (72)
Esteettömyys selvitys
Melu- ja ääneneristävyys selvitys
Paloturvallisuussuunnitelma
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Kosteudenhallintaselvitys
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Väritetyt julkisivut 2 kpl
Havainnekuvat 3 kpl
Rakennuksen tietomalli
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
TEK-lomakkeet 7 kpl
Piha- ja istutussuunnitelma
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 98.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon ja jonka yläpuolelle kerrokseen tulee sijoittaa asukkaiden yhteisiä tiloja. Rakennus on rakennettava rakennusalan koillisen, eli Meritien sekä kaakon, eli Syvänsalmenkadun alkupään puoleisiin sivuihin kiinni. Meritien puoleisella sivulla on liittymäkielto ja määräyksiä liikennemelun huomioimiseksi. Asuinrakennuksen pohjoispuolelta on osoitettu rakennusala, jolle tulee sijoittaa kaksikerroksinen talousrakennus kiinni viereisiin rakennuksiin suojaamaan pihaa liikennemelulta. Julkisivujen tulee väritykseltään ja kattomuodoltaan olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisesti. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun,

hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnöö Djupsundsbackenin korttelisuunnitelma ja Design Finnöö -käsikirja.

Hankkeelle on 12.11.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös 2020-1562-S. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että autopaikkoja toteutetaan 20 % kaavan vaatimaa määrää vähemmän ja lämmitystehon hallintaa varten tarkoitettu lämminvesivaraaja jätetään asentamatta. Lisäksi asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan enintään 10 cm sekä idän että etelän puolella, missä rakennus olisi tullut rakentaa rakennusalan rajaan kiinni. Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan yksi 12-kerroksinen betonirunkoinen asuinkerrostalo, siihen liittyvä kaksikerroksinen varastosiipi, erillinen polkupyörävarasto ja piha-alueet. Asuinrakennukseen ja varastosiipeen on järjestetty sisäänkäyntiyhteys sekä Meritien että Syvänsalmenkadun puolelta. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Lisäksi podestiosassa, kaksikerroksisen varastosiiven ja erillisen pyörävaraston julkisivuissa on käytetty vaalean harmaata vaihtelevan väristä tiiltä. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella ja se on integroitu lapekaton alle osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan suositeltavien pesulan, kuivaushuoneiden sekä saunojen osalta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta 4900 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 735 kem². Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 6789 kem², mistä 4899 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1203 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 687 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on

kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa esitettyä poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, eli yhteensä 49.

Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl / 25 ap, eli 2 ap.

Hankkeessa rakennetaan poikkeamispäätökseen perustuvan 20 %:n

lievennyksen mukaiset 40 autopaikkaa, joista kaksi on mitoitettu

liikuntaesteisille. Autopaikoista 39 sijaitsee korttelin 31156

pysäköintilaitoksessa ja niistä yksi on liikuntaesteisille mitoitettu. Toinen

LE-paikka on tontilla.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem²,

kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 196 pp. Hankkeessa on 196

pyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja

lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on

osoitettu piha-alueelta.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan

väestönsuoja 130 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii

irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä

paloturvallisuussuunnitelma. Jokaisesta asunnosta on yhteys kahteen

toisistaan riippumattomaan osastoituun porrashuoneeseen. Rakennus

varustetaan palomieshissillä ja pihan puoleinen poistumisporras

kuivanousjohdolla. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytykselle.

Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan rakennuksen länsipuolelle

sijoitettavan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin. Osa piha-

alueen hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen ja maan pintakerrokseen.

Loput ohjataan sadevesikaivojen kautta viivytysjärjestelmään.

Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys. Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

Tontilta on maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportin mukaan löydetty

kynnysarvot ylittävinä, mutta luontaisen taustapitoisuuden alittavina

pitoisuuksina arseenia. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon

mukaan suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä,

maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän

pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen

maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi.

Asemakaavan mukaan korttelin koillisreuna sijoittuu melualueelle.

Asemakaavan äänitasoerovaatimus asuinrakennuksen itäjulkisivulla on 32

dB ja mm. leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja

rakenteiden muodostamaan melukatveeseen. Hankkeesta on tehty

meluselvitys ja julkisivun ääneneristävyysuunnitelma ja niissä esitetyt

ratkaisut on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen kaikki sisäänkäynnit sekä pihan että Meritien puolella ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kaksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että vaakasuora etäisyys metron tiloista on minimissään n. 80 metriä ja ettei rakentaminen oletettavasti aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille, mutta perustusten toteuttamisessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat pilaantuneiden maiden lisäksi sulfidisavien huomioimista, työmaa- ja hulevesien hallintaa, laadun seuranta ja mittaamista sekä korkean meritulvan ja hulevesitulvan riskin huomioimista. Ympäristökeskuksen lausunnossa antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräys.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontti on sopinut rasitteen perustamisesta tontin 31-155-2 kanssa ulkoiluvälinevarastojen perustuksia palvelevasta tonttien rajalle rakennettavasta yhteisestä anturasta ja kummankin oikeudesta käyttää anturaa sekä tonttien oikeudesta jättää palomuurit rakentamatta talousrakennusten osata. Autopaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitoksen tontille 31-156-1 perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kostehallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

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 talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kostehallintasuunnitelma.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

Maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa maaperän laatua on tarkkailtava. Mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi.

Työmaa- ja hulevesiä tulee seurata ja niistä tulee mitata pH-pitoisuutta koko rakentamisen ajan. Alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattisavia, jonka todentamiseksi alueelta tulee ottaa näytteitä ennen rakentamisen aloittamista. Mittauspisteitä tulee olla vähintään kolme tontin eri osissa sekä yksi

Djupsundsbäckenin johtavassa avo-ojassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi useampana kertana viikossa. Mittaustulokset tulee toimittaa Espoon ympäristökeskukseen luvan liitteenä olevan lausunnon ohjeen mukaisesti. Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelystä infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla, joka on ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metrosäntönnön antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelystä infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla.

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennuksen energiantuotanto ja -tehokkuus tulee toteuttaa poikkeamispäätöksessä kuvatulla tavalla. Eriyistä huomiota toteutuksessa on kiinnitettävä lämmön kulutushuippujen piikkien leikkaamiseen, mikä toteutuu päätöksessä esitetyllä tavalla.

Pääsuunnittelijan enakkoon hyväksymät vaihtoehdot parvekekaiteen kuviosta ja sen mittakaavasta sekä parveketaustojen väreistä on esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on malli- ja väri vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät tontin 31-156-1 pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaikat oltava toteutettuina.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee

perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat luvan liitteinä olevan rasitesopimusluonnoksen mukaiset oikeudet.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite 39 autopaikan sijoittamisesta tontilla 31-156-1 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tai kirjattava hallinnanjakosopimus, jossa on sovittu hakijatontin käyttöön tulevista autopaikoista. Autopaikoista yhden tulee olla osoitettu liikuntaesteisille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava tontin 31-155-2 kanssa tehdyn alustavan rasitesopimuksen mukainen rasite ulkoiluvälinevarastojen perustuksia palvelevasta tonttien rajalle rakennettavasta yhteisestä anturasta ja palomuurien rakentamatta jättämisestä.

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 89 §, 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 040 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.