

§ 31

Uudisrakennuslupa 2020-2205 Espoonlahdenkatu 4

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka	49-34-334-3004		Espoonlahdenkatu 4			
	ESPOONLAHTI		02320 ESPOO			
	Pinta-ala 0.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		C-1 Keskustatoimintojen korttelialue			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		0.0 k-m ²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		0.0 k-m ²			
	Hakija	Hausia Oy perustettava yhtiön lukuun				
Puolikuu 2 B						
02210 ESPOO						
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), aitaaminen, piharakennelma ja aurinkosähköpaneelien sijoittaminen vesikatolle.					
	Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103910743E	7219.0	7219.0	22840.0	13
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
	Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen, 6kpl	07.01.2021	.			
	Kaupunkimittausyksikkö	17.12.2020	.			
	Kaupunkikuvatoimikunta	01.06.2020	Ehdollinen			
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	11.01.2021	Mahdollistava			
	Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 22 kpl				
Valtakirja, 2kpl						
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta						
Naapurin suostumus						

Yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus 11.9.2019 liitteineen, 7 kpl
 Hankkeen kuvaus
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Sijoituslupa
 Kosteudenhallintasuunnitelma
 Alustava pihasuunnitelma
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Pelastustiesuunnitelma
 Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
 Savunpoistosuunnitelma (leimattu)
 Energiaselvitys ja -todistus
 Meluselvitys
 Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
 Parvekelasitusperiaate tmv.
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
 Havainnekuvia
 Asemakaavakartta ja- määräykset
 Tekninen ennakkoneuvottelulomake 2
 Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
 Akustiikkaselvitys ja ulkona sijaitsevien äänilähteiden meluselvitykset 6 kpl
 Kauppakeskuksen huoltopihan liikenteen aiheuttaman melun, tärinän ja runkomelun selvitys
 Ilmanlaatuselvitys ja - asiantuntija- arvio
 Detaljipiirustukset, 2 kpl
 Tuuliviihtyvyysselvitys
LUPAHAKEMUS
 Haetaan rakennuslupaa 13- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, jotka sijaitsevat rakenteilla olevan peruskiinteistön 049-34-334-12 päällä 3D-kiinteistöllä 049-34-334-3004. Lisäksi haetaan lupaa kansipihan reuna- aidalle ja pysäköintilaitoksen savunpoistoluukuille. Suunnitelmissa esitetään aurinkosähköpaneeleita rakennuksen vesikatolle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Erillisiä rakennuslupia on haettu peruskiinteistölle seuraavasti:
 -Kellarikerrosten lupa (049-2019-47-A) on haettu aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan. Muutoslupaan (049-2019-1602-C) on liitetty myös aikaisemmin haettu vertikaalilupa (049-2018-1545-A), tontille sijoittuville kahdelle porrastornille. Kellaritilat koostuvat kahdesta kellaritasosta, joihin sijoittuu autopaikkojen lisäksi teknisiä tiloja, varastotiloja, hissiaulat sekä väestönsuojat mm.
 - Korttelin yhteinen jätehuone on mukana kauppakeskuksen luvisissa (049-2019-371-A ja 049-2020-323-B).
 - Pysäköintikellareihin johtaa itäinen ajoramppi (049-2018-275-A).
 - Kauppakeskuksen piha- alueille, pois lukien 3d-asuinkiinteistöjen kansipiha-alueet, on haettu kaupunkikuvallinen toimenpidelupa (049-2020-1692-R).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 12-kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle (C-1). Annetun kerrosluvun yläpuolelle saa sijoittaa rakennuksen teknisiä, yhteis- ja aputiloja siten, että vaikutukset eivät ole merkittäviä rakennuksen korkeuteen ja sen tuottamaan varjostukseen ja tilat liittyvät kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti muuhun arkkitehtuuriin. Rakennuksen suunnittelussa tulee hyödyntää Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Rakennuksen ylimpien kerrosten tulee erottua visuaalisesti ja jäsentelyltään peruskerroksista. Ulokeparvekkeet ulottuvat kadun päälle. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja.

Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja viihtyisä. Leikki- ja oleskelupiha-alueet sekä huolto- ja pelustusreitit tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena. Tontteja ei saa aidata toista asuntotonttia vastaan, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tuulisuuden vaikutukset tulee huomioida korttelipihojen oleskelu- ja leikkialueiden suunnittelussa.

Julkisivujen ääneneristävyysmitoituksessa rakennuksen lupavaiheessa on syytä huomioida liikekeskuksen raskaan huolto-, rahti- ja bussiliikenteen aiheuttamat hetkelliset maksimiäänitasot sekä pientaajuiset melutasot.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivut ovat pääosin tiililaattapintaisia sandwich-elementtejä ja parvekekehysten sisällä osittain uritettuja ja maalattuja sandwich-elementtejä. Parvekkeiden kehykset ovat tiililaattaelementtejä. Käytetään kahta tilisävyä, mustaa ja vaaleaa. Perforoitua metallilevyä käytetään kolmea eri sävyä. Kaikki parvekkeet ovat lasitettuja ulokeparvekkeita. Sokkelit ovat betonipintaisia. Asuinrakennusten katutasen sisäänkäyntejä korostetaan katoksilla ja pystytiililimityksellä.

Rakennuksen ullakkokerroksessa on asuntojen yhteiset saunatilat (5 kpl), kerhotila kattoterasseineen, osa irtaimistovarastoista sekä pesula ja kuivaushuoneet. Rakennuksen huippu muodostuu kattoterassista ja alemmista kerroksista poikkeavista ikkuna- ja säleikköpintojen muodoista, julkisivumateriaali vaihtuu väribetonipintaiseksi.

Irtaimistovarastoista pääosa, 52 kpl, sijaitsee P2-kerroksessa talon alla, 39 kpl sijaitsee välikerroksissa ja loput 24 kpl ullakkokerroksessa. Korttelin yhteinen jätehuone ja varastotilat sijaitsevat Lippulaivan katu- ja kellaritasoilla, joille on haettu erillinen kaksivaiheinen rakennuslupa kauppakeskuksen yhteydessä.

Uusia asuntoja on yhteensä 115 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä ylittyy.

Oleskelupiha ja leikkialue sijaitsevat yhteisellä kansipihalla, jonne on kulkuyhteys Solmutorilta. Korttelipihan nurmipinnat aaltoilevat ja niiden lomassa polveilevat kulkuväylät. Oleskelu- ja leikkipaikkojen yhteydessä käytetään betonirakenteista, osin puuverhoilua tukimuurimaista istuinreunusrakennetta. Solmutorilta nousee kansipihalle tasosta +20.100 tasoon +22.900. Pihan etelälaidassa sijaitsee viisi pysäköintikellarin savunpoistoluukkuja. Kansipihan kadunpuoleiseen reunaan sijoittuu metallinen aita.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin 049-34-334-3004 asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 5 600 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, kiinteistöhoitojen tiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet ja katetut, rakennukseen integroidut polkupyörien säilytystilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 7 219 kem², josta 5 650 kem² varsinaista rakennusoikeutta ja 1 024 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 545 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

-Tontin rakennusoikeus 5 600 kem² ylittyy 50 kem² verran. Perustelut: talojen mitoitus perustuu aikaisempaan paloturvallisuussuunnitelmaan, jossa on ollut savunpoistokuilut porraskäytävän molemmin puolin. Lisäksi talo oli mitoitettu keskitetyllä ilmanvaihdolla hormeineen. Nyt tarkennetuissa suunnitelmissa on huoneistokohtainen ilmavaihto, jolloin hormit ovat pienentyneet n. 2 m²/kerros. Lisäksi savunpoistohormit poistuivat kerroksista, n. 2 m²/kerros. Yhteensä yleensä n. 4 m²/kerros. Ulkomitat on lyöty lukkoon jo siirtolaatan suunnitteluvaiheessa ja siirtolaatta rakennettu, eikä niitä voi enää pienentää. Syntyneet neliöt tulevat asuntojen hyödyksi ja parantavat asuntojen käytettävyyttä. Korttelin yhteenlaskettu kerrosala ei ylitä. Lopputuloksena on kerrosalalyitys 0,9%/ 50 m².

-Korttelikokonaisuuden väestönsuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska väestönsuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoitusperiaatteen muutoksen vuoksi kasvanut n 130 m² verran. Perustelut: Korttelikokonaisuudessa on useita käyttötarkoituksia, joiden toiminta on eriaikaista, asunnoissa ja liikekeskuksissa ei ole yhtä aikaa maksimihenkilömäärä paikalla. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa luvan myöntämistä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Autopaikat, pyöräpaikat ja väestönsuojat on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin. Asuntojen autopaikat, 58 ap, joista kaksi on LE-paikkoja, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla P2 (049-

2019-47-A). Lisäksi on varattu yksi lastausautopaikka porrasta kohden. 20/58 autopaikkaa suunnitellaan sähköauton latauspaikkoina.

Asuntojen pyöräpaikat, 230 pp, sijaitsevat asuntojen yhteistiloissa, 96 pp pihakannen tasossa ja 134 pp kellarissa P1- tasolla. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia paikkoja on sijoitettu asuntopihalle 12 kpl.

Väestönsuojatilat sijaitsevat rakennuksen alla Lippulaivan kellarikerroksessa P2 (049-2019-47-A). Suojapaikkoja on 150 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Kadun puoleinen porrashuone toimii myös sammutusreitteinä ja yhteisenä poistumistienä Lippulaivan parkkitasolta. Kierreporras toimii asuinkerrosten toisena poistumistienä ja päättyy pihatasoon. Rakennuksessa on kaksi hissiä, josta toinen on palomieshissi. Kauppakeskuksen pihakansi ja rakennusten välinen siirtolaatta on osastoitu REI120 8m etäisyyteen talosta 5. Porrashuone on osastoitu EI60. Muiden naapurirakennusten etäisyys on yli 8m.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön käynti kadulta, korttelipihalta ja autohallista. Pihojen tasoille päästään kerroksista hissillä ja/tai luiskalla. Yhteistiloihin on esteetön käynti. Yksi talosauna on mitoitettu pyörätuolille. Ullakkokerroksen kattoterassille on esteetön käynti. Asuntojen parvekkeilla on puuritulävaraus.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuuliviihtyisyys selvitys, jonka mukaan tarkasteltu Lippulaivan lähiympäristö sijoittuu tuuliviihtyisyyden kannalta parhaaseen luokkaan. Rakennusmassoittelua ei ole selvityksen jälkeen olennaisesti muutettu.

Seinäpuhalluksen ratkaisu poikkeaa sisäilmasto ja ilmanvaihto- oppaan ehdoista. Ratkaisun toimivuus on osoitettu hankkeessa erikseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 1.6.2020 ja puoltanut hanketta huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 1-3 periaatteita.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole

**Esittelijän
päättösehdotus**

tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

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
kosteudenhallintasuunnitelma.

Opaste- ja osoitepalaveri tulee olla pidetty
pelastuslaitoksen kanssa aloituskokoukseen
mennessä.

Aloituskokoukseen mennessä tulee luvan liitteeksi
toimittaa yhteisjärjestelysopimukseen liittyvä listaus
tarvittavista oikeuksista.

Siirtolaattojen kuivatusjärjestelmä tulee esitellä IV-

suunnittelijan toimesta rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Kolmannen osapuolen lausunto yli 12- kerroksisesta rakennuksesta esitetään rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä. Lausunnossa esitetään stabiliteetti huomioiden että rakennus on siirtolaatan päällä.

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.

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

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset tiililaattojen sävyt ja pintastruktuurit ja uritetun betonin väri ja pintastruktuuri hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on tiililaattojen ja uritetun betonin värien ja pintastruktuurien vaihtoehtoja (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Asuinhuoneissa mittaukset tulee tehdä myös kauppakeskuksen huoltopihan aiheuttaman runkomelun osalta.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Yhteisjärjestelysopimuksen tulee olla allekirjoitettu ja perustettu käyttöönottoon mennessä.

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

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.