

§ 133

Uudisrakennuslupa 2021-1288 Marinkallio 18

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka

49-34-68-12

Marinkallio 18

ESPOONLAHTI

02320 ESPOO

Pinta-ala 1799.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII

käyttötarkoitus

(3/4), e = 1,59 + 1 %

Kaavanmukainen

2865.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Kronos c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten

1

1039538876

3621.0

3352.0

11550.0

8

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 06.08.2021

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl

Hallinto-oikeusselvitykset 2 kpl

Valtakirjat 2 kpl

Korttelin yhteisjärjestelysopimus

Hankekuvaus

Hankkeen suunnittelijat

Naapurien kuuleminen 8 kpl

Rakennuslupakartta

Katukorkeusilmoitus

HSY:n liitoskohtalausunto

Rakennusjätteselvitys

Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
 Energiaselvitys ja -todistus
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Paloturvallisuuden perustietolomake
 Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä 3 kpl
 Liikennemeluselvitys
 Esteetön kerrostalo -suunnitteluasiakirja
 Esteettömyyspalaverimuistio
 Pintavesisuunnitelma
 Kosteudenhallintaselvitys
 Lomake YL07, kosteudenhallinnan tarkastusraportti
 Pihasuunnitelma
 Alueen vaiheistussuunnitelma
 Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
 Käyttöturvallisuuslomake
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
 Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake
 LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle piha-alueineen ja tukimuureineen. Rakennuksessa on osittainen kellari, johon sijoittuu väestönsuoja. Asuntoja yhteensä 35 kpl.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 12 on osa korttelikokonaisuutta. Tontille saa rakentaa enintään 8-kerroksisen asuintalon siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta kerrosalaan luettavaksi tilaksi (VIII (3/4)). Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotojen mukaisesti porrastaen. Rakennusryhmän julkisivut tulee suunnitella yhtenäiseksi ja kattomuodon tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Julkisivujen tulee olla korkealaatuisia. Länsiväylän suuntaan julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia. Länsiväylälle suuntautuviin näkyvissä julkisivuissa tulee alueen merellistä sijaintia ilmentää vaihtelevin ikkunalinjoin ja kaltevin porrashuoneiden lasiseinin tai muunlaisin vastaavin arkkitehtonisin keinoin. Katolle sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet tulee käsitellä osana rakennuksen arkkitehtuuria ja niiden päädyt tulee ulottaa julkisivupinnan yli. Rakennusalan pohjoisrajalla rakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on 30 dBA. Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta, ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä. Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahden metrotunnelia varten suojavyöhykkeineen (ma-LM).

POIKKEUSLUPA

ELY-keskus on 4.4.2014 myöntänyt LSL 49.3 §:n mukaisen poikkeuslupan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ja todennut 1.2.2019, että poikkeuslupan ehdot on huomioitu ja rakennustyöt voidaan aloittaa. ELY-keskuksen poikkeuslupa

ja muutamat muut koko korttelia koskevat luvan liitteet on esitetty rakennusluvuissa 18-965-A (Asunto Oy Espoon Neptunus), 18-966-A (Asunto Oy Espoon Apollo) ja 21-618-A (Asunto Oy Espoon Poseidon).

RAKENNUSHANKE

Korttelin länsiosa on rakennettua aluetta. Idänpuoleinen osa, johon tontti 12 sijoittuu, on rakentumassa niin, että tontit 7-10 ovat valmiita ja käytössä, tontit 11 ja 18 rakenteilla ja tontit 13-17 suunnitellaan lähivuosina. Rakennus on loivaan rinteeseen sijoittuva 8-kerroksinen asuintalo. Rakennuksessa on yksi porrashuone, jonka sisäänkäynnit ovat kellari- ja 1-kerrosten tasolla vastakkaisilla puolilla rakennusta.

Julkisivuaiheet jatkavat jo valmistuneiden naapurirakennusten aiheita muodostaen niiden kanssa yhteensopivan kokonaisuuden. Pääasiallinen julkisivumateriaali on valkobetoni. Parvekekaiteet ovat lasia ja kaikki parvekkeet lasitetaan. Parvekkeiden taustaseinät on verhottu maalatulla puupaneloinnilla. Sisäänkäynnin yhteydessä Länsiväylän puoleisella julkisivulla on osittain graafista betonia, meren puoleisella julkisivulla maalattua uritettua betonia. Rakennuksen katto on tasakatto ja pintamateriaalina on bitumikermi. IV-konehuone sijaitsee katolla ja sen pääty tulee kaavan mukaisesti räystäslinjasta ulos.

Kaikki 35 asuntoa avautuvat lounaaseen, noin puolet asunnoista on lämpökeskityksen huoneistoja. Osa irtaimistovarastoista sijaitsee kerroksissa 2-7, osa kellarikerroksessa. Kuivaushuone on sijoitettu kellarikerrokseen, muut yhteistilat ovat korttelin yhteiskäytössä olevissa tiloissa korttelin eri tonteilla. Lämmönjakohuoneella ja sähkötiloilla on erilliset sisäänkäynnit kellaritasossa. Kellarikerroksessa on lisäksi myytävää varastotilaa sekä väestönsuoja.

Ajoliittymä tontille ja kortteliin on Marinportin kautta, ajo autohalliin tapahtuu tontin 9 ajotunnelin kautta. Pelastaminen hoidetaan nostoautolla parvekkeilta. Korttelin jätehuolto on järjestetty syväkeräyssäiliöillä. Keräys on keskitetty kahteen aidattuun paikkaan, joista toinen, tontin 10 keräyspiste, on jo valmiina. Toinen piste tulee valmistumaan myöhemmin tälle tontille lähelle Marikallio-kadun kääntöpaikkaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2865 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, sekä myös jätehuoltotilat, kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Rakentamiseen käytetään yhteensä 3352 kem². Asuinrakennuksen kokonaiskerrosalasta on varsinaista rakennusoikeutta 2860 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 370 kem² ja MRL 115 §:n mukaista ulkoseinien yli 250 mm paksua rakennetta 122 kem². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 5 kem². Rakennuksen kokonaisalaan laskettavaa tilaa kellarissa ja ullakolla on 269 m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap / 85 kem² (34 ap, joista 2 kpl LE-paikkoja). Tontille rakennetaan yhteensä 34 autopaikkaa, joista 2

on osoitettu liikuntaesteisille. Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, mp-paikkoja toteutetaan 2 kpl. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa sähköauton latauspaikaksi myöhemmin. Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus on 1pp / 30 kem2 rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Tontille toteutetaan 96 pyöräpaikkaa (1pp / 30 kem2), jotka sijoitetaan sisätiloihin. Lisäksi sisäänkäyntien yhteyteen sijoitetaan muutamia pyöräpaikkoja pihasuunnitelman mukaan. Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana ja suojassa on paikkoja 77 hengelle. Normaaliaikana tila on irtaimistovarastona.

PALOTURVALLISUUS

Kaavassa on palomuurin rakentamisvelvoite kiinteistöjen välillä lievennetty osastoivaan rakenteeseen. Palomuurin korvaaminen osastoinnilla perustuu kiinteistöjen väliseen rasitesopimukseen. Osastoivat rakenteet toteutetaan korkeamman palokuorman tilojen mukaan.

MELUSELVITYS

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys sekä selvitykset piha-alueiden, ulkovaipan sekä parvekkeiden meluntorjunnasta. Vaadittujen melutasojen saavuttaminen edellyttää kartoissa esitettyjen meluesteiden toteuttamista.

KOSTEUDENHALLINTA JA HULEVEDET

Luvan liitteeksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Tontille on laadittu korttelin yhteinen pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet johdetaan pintaviivytyksen kautta hulevesiviemäriin.

ESTEETTÖMYYS

Rakennukset on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 3.1.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä. 15.3.2021 on lisätty huomio porraskäyttävärtkaisusta, jossa hankkeen ratkaisut on todettu asianmukaisiksi. Esteettömyysmuistio on hakemuksen liitteenä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausuntonsa, johon hankkeeseen ryhtyvältä on saatu vastine. Sen mukaan ei ole tiedossa lisälouhintaa, eikä kohteessa tehdä paalutusta tai pontitusta, pohjavettä ei ole tavattu kaivu-/louhintasyvyydellä +6.5 - +7.0
Helsingin kaupungin liikenne on antanut omat ohjeistuksensa. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut lausuntoon vastineen, jossa todetaan, että louhinnat on tehty maisematyöluvan yhteydessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta muutamin ehdoin ja huomautuksin 29.3.2021 luvan 2021-618 (Asunto Oy Espoon Poseidon) yhteydessä. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty lausunnon mukaisesti.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Espoon kaupungin 34. kaupunginosan korttelin 34068 tontit 7-18 ovat tehneet yhteisjärjestelysopimuksen, jonka tarkoitus on korttelin toteutus asemakaavassa määrättyllä tavalla.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

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:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

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.

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.

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

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

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.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.