

§ 14

Uudisrakennuslupa 2021-1115 Rälssitilankuja 4

Päätöspäivämäärä 15.9.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.9.2021

Rakennuspaikka	49-15-37-3 NIITTYKUMPU Pinta-ala 14117.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rälssitilankuja 4 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 31400.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Olarinristi 2 Vuokra Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olarinristi 2 Gryndi Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (9917), autohalli (9928), ulkoiluvälinevarasto (982X), aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Paukkonen Jari Arkkitehti SAFA, RA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039449917	10283.0	10283.0	33240.0	10
	2	1039449928	2076.0	2076.0	8280.0	1
	3	103944982X	126.0	126.0	390.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	921 Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö Naapurien kuuleminen 4 kpl	16.06.2021 06.07.2021		Mahdollistava .		
	Kaupunkikuvatoimikunta Länsimetro Espoo rataisännöinti Metron	08.02.2021 25.08.2021 01.09.2021		Puoltava Puoltava Ehdollinen		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 25 kpl					

Aloittamisoikeushakemus
Kaupparekisteriote 2 kpl
Valtakirja
Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta
Hallinnanjakosopimus
Hallinnanjakokaavio
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Sopimus yhteiskäyttöautopalvelusta
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma
Palotekninen asiantuntijalausunto
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,2), E-luku (72)
Meluselvitys
Ääneneristävyysselvitys 3 kpl
Ajourakaaviot 2 kpl
Ilmanlaatuselvitys
Värilliset julkisivut ja havainnekuvat
Julkisivujen väriyssuunnitelma
VSS-piirustus ja -ilmoitukset 2 kpl
Pihasuunnitelma 2 kpl
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys PKS-yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
Sijoituslupa
Parvekkeen periaateleikkaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kymmenkerroksisen asuinkerrostalon, maanpäällisen autohallin ja ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen. Haetaan aloittamisoikeutta.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontille on asemakaavassa osoitettu neljän enintään yhdeksän- ja kahdeksankerroksisen, vesikatoltaan Merituulentien suuntaan nousevan asuinkerrostalon rakennusalat. Merituulentien puoleisella korttelin sivulla näitä yhdistää matalampien nelikerroksisten osien rakennusalat kulkuaukkoineen. Läpikulkua on mahdollistettu myös korttelin sisällä. Muodostuville sisäpihoille on osoitettu yksikerroksisten pihakannen alaisten autohallien rakennusalat ja itäisimmälle sisäpihalle lisäksi maanalaisen autohallin rakennusala. Korkeimmille rakennuksille on määrätty julkisivupinnan ja vesikaton

leikkauskohdan korkeusasemat. Sallittu korttelin yhteenlaskettu asuinkerrosala on 31 400 kem². Korttelin itäisivulle tulee toteuttaa liike- ja toimitilaa vähintään 500 kem². Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistönhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet sekä liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa apu- ja yhteistiloja. Sauna-, kerho- ym. yhteistilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä sekä rappausta. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä ääneneristävyyden, ilmanlaadun sekä huleveden viivyttämisen suhteen. Korttelialueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Hanke on toinen osa hallinnanjakosopimuksella jaetun, koko asemakaavakorttelin laajuisen tontin vaiheittaisesti toteutettavaa rakentamista. Kansipihoille muodostuu kulkuyhteys asuinrakennusten läpi ja ajoyhteyksillä toisiinsa liitetyt maanpäällisen autohallin osat muodostavat korttelille yhteisen ja tarvittaessa yleisessäkin käytössä olevan keskitetyn pysäköintilaitoksen.

Suunnitellun asuinkerrostalon korkeamman vinokattoisen osan kerrosaluku nousee kuudesta kymmeneen kerrokseen Merituulentien suuntaan ja sen viereen Merituulentien varteen sijoittuu nelikerroksinen matala osa. Ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista, kerrokset 2-9 ovat asuinkerroksia ja kymmenes kerros käsittää vain ilmanvaihtokonehuoneen. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 191 kpl, keskipinta-alaltaan 33,6 m². Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai maantasoterassi. Varatiepoistuminen on järjestetty parvekkeiden kautta pelastusnostoautoon. Jätteet kerätään syväsäiliöryhmään.

Autohalliin johtaa maantasolla ajoliittymä Rälssitilankujan varrelta. Oleskelupihan muodostavalla autohallin kannella sijaitsee erillinen polkupyörävarasto ja sinne on järjestetty ulkoporrasyhteys Merituulentieltä sekä pelastus- ja huoltoajoyhteys lännen suunnasta ensimmäisen rakennusvaiheen kautta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään paikallamuurattua tiiltä, tiililaatta ja rappausta, joiden värisävyinä ovat punaruskea ja hiekanruskea. Korkeamman rakennuksen osan katteena on bitumikermikate, matalamman osan ja ulkoiluvälinevaraston katteena viherkatto. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Asuinkerrosalaa käytetään 7635 kem² ja jäljelle jää 14 217 kem². Kokonaiskerrosalasta 10 283 kem² on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 925 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 1723 kem². Autohallin kerrosala on 2076 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Maanpäällinen autohalli sijoittuu kolmelta sivultaan asuinkerrostalojen rakennusalan puolelle. Tekniset tilat ulottuvat osittain autohallin

rakennusalan osalle. Julkisivujen toisena pääasiallisena materiaalina korttelin ulkosivuilla käytetään rakenteellisista syistä paikallamuuratun tiilen sävyistä tiililaattaa. Yhteensä kolmen asunnon ainoaan parvekkeeseen kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso enintään 2 dB:n verran. Näille parvekkeille vaadittu ääneneristävyys tullaan rakenteellisesti täyttämään ääneneristävyyselityksessä ilmoitetuilla toimenpiteillä. Yhteensä kahdeksassa asunnossa tuuletusikkunan kohdalla päiväaikainen keskiäänitaso ylittää 55 dB:n enintään 5 dB:llä. Poikkeamisia perustellaan kaupunkikuvallisilla syillä parvekkeiden sommittelussa. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille 1 ap/200 kem², toimistoille ja liiketiloille 1 ap/125 kem². Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille, vuorottaispysäköinnin mukaisille autopaikoille sekä yhteiskäyttöautojärjestelmään perustuen. Asemakaavan hankkeelle edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä ennen vähennyksiä on 96 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 84 ap, joista 4 ap on rakennusluvan 2020-852-A mukaisia autopaikkoja sekä 1 ap on varattu seuraavaa, kolmatta rakennusvaihetta varten. Autopaikoista 74 ap sijoittuu autohalliin ja 10 ap etupihalle autohallin ajo-oven viereen. Autopaikkamäärässä on huomioitu vähennys 94 autopaikan käyttämisestä vuorottaispysäköintiin sekä 8 autopaikan suuruinen vähennys kahden yhteiskäyttöautopaikan johdosta.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem²; yhteensä 325 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Rakennuksen sisätiloihin on suunniteltu yhteensä 296 polkupyöräpaikkaa, joista 145 pp on varattu hanketta varten ja 151 pp edelliselle, ensimmäiselle rakennusvaiheelle. Loput hankkeelle kuuluvat 180 pp on suunniteltu sijoitettavaksi seuraavassa, kolmannessa rakennusvaiheessa toteutuvaan rakennukseen. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeelle on osoitettu kaksi erillistä yhteensä 113 henkilölle tarkoitettua väestönsuojaa rakennuksen 1. kerroksesta. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus ja autohalli sisäänkäynteineen sekä yhteispiha ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy. Autohallissa sijaitsee kolme LE-autopaikkaa. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyyselityksen mukaisesti. Asemakaavan vaatimus tuloilmajärjestelystä on otettu huomioon

suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Talosauna-, kerhotila-, pesula- ja kuivaustilojen laajuus alittaa PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen, mikä kompensoidaan tontin ensimmäiselle rakennusvaiheelle myönnetyn rakennusluvan 2020-852-A sisältämällä keskitetyllä yhteiskäyttöisellä sauna-, kerhotila ja pesulakokonaisuudella.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 8.2.2021 puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on otettu suunnittelussa huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratakisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakija on sitoutunut yhteiskäyttöautojärjestelmään hakemuksen liitteenä olevalla sopimuksella.

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa mm. tontin ulkopuolelle sijoittuville perustusrakenteille ja routasuojauksille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 129 045 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaisen metron tiloja. 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. Noudatetaan HKL:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on kaupunkitekniikan keskuksella hyväksyttävä katualueille suunnitellut nostopaikat sekä Rälssitilankujalle peruuttamisen mahdollistava autopaikkajärjestely.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on hankkeelle viereisen rakennuksen tiloista osoitetut polkupyöräpaikat oltava toteutettuina.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranen, puh. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.