

§ 29

Uudisrakennuslupa 2022-193 Sammonsilta 8

Päätöspäivämäärä 16.2.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.2.2022

Rakennuspaikka	49-12-5-9 TAPIOLA Pinta-ala 1569.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sammonsilta 8 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 4840.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Tapiolan Tuultenristi c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI	
Toimenpide	Toimistorakennus (1), aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 103995402C 5693.0 5381.0 24833.0 5	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 28.01.2022 Puoltava Naapurien kuuleminen, 08.02.2022 . 4kpl	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18kpl Valtakirja Hankekuvaus & rakennussuunnittelun perusteet Energiaselvitys ja -todistus & Energiatodistuksen liite Esteettömyysselvitys & esteetön rakennus lomake Länsikannen putoamissuojaselvitys Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perus Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 8kpl Katukorkeusilmoitus & liitteet	

Kerros- ja kokonaisalalaskelmat
Sähköinen liite: Keskustelun liite
KKT pöytäkirja 15.11.2021
KKT pöytäkirja 20.12.2021
LVIA lausunto
SPR-lausunto
SÄH-lausunto
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Selvitys sprinklerilaitteiston suunnitteluperusteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma ja työmaavesisuunnitelma
Kielas-rakennuksen purun yhteydessä tehty maaperän pilaantuneisuuden
Liitokohtalausntoselvitys
Sprinkler järjestelmäkuvaus
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kaavio eri vaiheiden rakentamisesta ja väliaikaisjärjestelystä nykytilanne
1
Havainnollistava A3-vihko
LVI-asempiirustus
Piirustusluettelo pääpiirustukset
Palotekniset erillissuunnitelmat, 3kpl
Rakennuslupakartta & Asemakaavamääräykset
Kiinteistörekisteriote
Kaupparekisteriote
Lainhuutotodistus
Yhteisjärjestelysopimus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Ulkovaipan ääneneristys selvitys
Liitoskohtalausunto
Lupaseuranta VSS- ja autopaikoista
Selvitys autopaikoista ja VSS-paikoista
Rakennustyön aloittamisoikeus- hakemus
Kaavio Tuultenristi-korttelin tonttien 9, 10, 11 ja katualueen
rakennuslupien vaiheistuksesta
Pihasuunnitelma - Piha- ja pinnantasaussuunnitelma, Merituulentorin
tason kansipiha
Allekirjoitettu sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
Selvitys naapurien kuulemisesta
Hulevesisuunnitelma
Haetaan lupaa 2-5 -kerroksisen, kellarillisen toimistotalon rakentamiseen
Tapiolan keskustassa, sekä rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen
rakennusluvan lainvoimaisuutta paikallavalutöiden ja mahdollisesti
elementtiasennuksen aloittamisen osalta. Hakija perustelee
aloittamisoikeutta rakennuksen aikataululla ja rakentamistavalla.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Korttelille 12005 on aikaisemmin myönnetty rakentamista valmisteleva
maisematyölupa 2021-1888-T maa-aineksen stabilointia, paalutusta,
muottien rakentamista, sekä purkuluvan 2017-2101-P mukaisten
perustusten purkutöiden loppuun saattamista varten.

Kokonaishankkeen tonteille 49-12-5-10 ja 49-12-5-11 sekä katualueelle 49-12-9901-0 sijoittuville osille on myönnetty samanaikaiset rakennusluvut 2022-194-A, 2022-267-A ja 2022-195-A.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-1), johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. suurin sallittu kerrosluku tasolta noin + 13.0 on V. Tontille 9 ei saa rakentaa asuntoja (kl).

Asemakaavan mukaan rakennuksen massoittelem, julkisivujen jäsentelyn ja materiaalien tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin ja luontua Tapiolan kaupunkikuvaan, Arkkitehtuurin tulee olla laadukasta ja omaleimaista. Massoittelem tulee keventää arkkitehtonisin keinoin, esimerkiksi viistetyin päädyin. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja materiaalien kestäviä ja korkealaatuisia.

Asemakaavan mukaan toimistorakennuksen tulee olla arkkitehtoniselta ilmeeltään omanlaisensa poiketen asuinrakennusten ilmeestä. Ensimmäisessä kerroksessa tulee olla torille avautuvia liike- ja palvelutiloja. Rakennuksen yksi- ja kaksikerroksiset osat tulee maisemoida viherkatolla ja rakentaa lounaiskulman pihatasolta lähtien porrastuvaksi niin, että rakennukseen muodostuu terassoitu jalustaosa viherkattoineen. Kaksikerroksisen rakennuksen osan katolle saa toteuttaa myös oleskeluterassin.

Tonttia sivuaa ja vähäiseltä osin leikkaa kevyen liikenteen väylä Lounaistuulenkuja, joka yhdistää Neljäntuulensillan likimääräisen tason + 11.0 Merituulentorin tason noin + 12.5. Tämän kulkuyhteyden tulee olla esteetön ja leveydeltään vähintään 4 m.

Asemakaavassa on lisäksi tontin osalta mainintoja mm. istutuksista, melusta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4840 k-m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuolto- ja pysäköintitilat, polkupyöräpaikoituksen vaatimat tilat ja yhteydet, sekä porrashuoneiden 30 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, sikäli kuin se lisää porrashuoneen luonnonvaloisuutta.

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta hankkeessa käytetään 4840 k-m². Rakennuksen kokonaiskerrosala on 5381 k-m² ja kokonaisala 5693 m². Hanke sisältää asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 196 k-m², sekä MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta 40 k-m² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, ja 305 k-m² taloteknisiä kuiluja ja yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Uusi toimistorakennus sijoittuu tontille pääosin asemakaavan mukaisesti. Ohjeellinen rakennusalueen raja ylittyy kuitenkin 2-kerroksisella osalla rakennuksen etelänurkassa noin 4 metriä.

Rakennus sijoittuu miltei kokonaan aikaisemmin rakennetulle betonikannelle, Merituulentien päälle. Toimitilarakennuksen julkisivut on jäsennöity kolmeen materiaaleiltaan ja julkisivuaukotukselta erilaiseen osaan. Rakennuksen kaksi alinta kerrosta muodostaa rakennukselle jalustaosan, jonka päältä nousee visuaalisesti keveämpi kolmikerroksinen osa. Jalustan päälle kolmannen kerroksen tasolle sijoittuu kattoterassi.

Julkisivujen päämateriaalina alimmissa kahdessa kerroksessa on valkoinen keraaminen kolmiomainen sauvalaatta. Ylemmät kolme kerrosta ovat julkisivulasia, varustettuna pystyaiheisilla auringonsuojaelementeillä. Terasseilla on istutuksia, ja ylin kattopinta on viherkatto.

Toimisto- ja liiketilarakennuksen kaksi alinta kerrosta ovat liiketilaa avoyhteydessä toisiinsa, ja kolme ylintä toimistotilaa.

Rakennuksen perustukset ja jäykistävät rakenteet ovat teräsbetonia, tasot ovat pääosin ontelolaattoja. Julkisivut ovat ei-kantavia, ja rakennuksen vesikatto on viherkatto. Rakennus liitetään kaukolämpöön ja kaukokylmäverkostoon. Tilat varustetaan koneellisella tulo- ja/tai poistoilmajärjestelmällä sekä LTO-järjestelmällä. Rakennus on varustettu automaattisella sammutusjärjestelmällä.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen ylin räystäskorko ylittää vähäisessä määrin (+34.25) asemakaavaan merkityn koron +34.00

Hakija perustelee poikkeamista rakennussuunnittelun, rakennesuunnittelun ja massoittelemien tarkennuksilla.

Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap liike-, palvelu- ja kulttuuritilojen 200 k-m² (jos keskuspysäköinnissä) sekä 1 ap toimistotilojen 75 k-m² kohti. Tontille tulee näin ollen varata vähintään 43 autopaikkaa.

Tapiolan keskuspysäköinnistä on merkitty varatuiksi 43 autopaikkaa. Autohalliin 2. kellariin sijoittuu lisäksi yksi LE-autopaikka.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / toimisto-, liike- ja palvelutilojen 70 k-m². Asemakaava edellyttää 69 polkupyöräpaikkaa.

Kellariin on sijoitettu 70 polkupyöräpaikkaa.

Väestösuoja- ja -paikat yhteensä 94 henkilölle sijoittuvat Tapiolan keskusväestösuojaan.

SELVITYKSET

Toimistotilat sisäänkäynteineen ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 13.1.2022, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien

hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien

viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikennemeluselvytys sekä selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 24.11.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 15.11.2021 ja 20.12.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä. Suunnitelmien käsittelyä teknisessä toimikunnassa ei ole katsottu tarpeelliseksi.

LAUSUNNOT

Länsimetron lausunto on liitetty maisematyöluupaun 2021-1888-T. Lupamääräykseksi on asetettu, että rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin Länsimetron lausunto tästä rakennusluvasta on saatu ja mahdolliset tarkistukset suunnitelmiin on todettu tehdyiksi.

Tapiolan alueen yleissuunnittelun lausunnot paloteknisistä ratkaisuksista 20.1.2022, LVIA:sta 20.12.2021, sähkösuunnittelusta 20.12.2021 ja sprinkleristä 14.12.2021 on liitetty hakemukseen. Lausunnoissa suunnitelmia on puollettu todeten, että ne huomioivat Yleissuunnitelman periaatteet riittävässä määrin, ja että kirjatut havainnot tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

ERITYISMENETTELY

Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvion mukaisesti hanke kuuluu erityismenettelyn piiriin. Erityismenettely tarkoittaa tässä yhteydessä rakennesuunnitelmien ulkopuolista tarkastusta jälkijännitetyn arinapalkiston suunnitelmien ja laskelmien osalta.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteenä on sitoutuminen yhteisjärjestelysopimukseen, jossa on sovittu tonttien 12-5-9, 12-5-10, 12-5-11 ja 12-205-4 välisistä yhteisjärjestelyistä koskien mm. rakenteiden, autopaikkojen sekä ulko-oleskelu- ja leikkialueitten sijoittumista oman tontin ulkopuolelle. Tarvittavien rasitteiden perustaminen on asetettu lupaehdoksi.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa paikallavalutöihin ja elementtiasennuksen aloittamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 71 785 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

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 töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin Länsimetron lausunto tästä rakennusluvasta on saatu ja mahdolliset tarkistukset suunnitelmiin on todettu tehdyiksi. Tämä tulee olla suoritettuna aloituskokoukseen mennessä.

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.

Hankkeeseen ryhtyvän on koko rakennustyön ajan osoitettava korvaavat kevyen liikenteen kulkuyhteydet rakennuspaikan kautta kulkevien yhteyksien tilalle.

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja 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 oltava toteutettuina.

Näkövammaisten taktiiliopastus on toteutettava yleisillä kävelyalueilla, ja niiden laattapäällysteet on hyväksytettävä esteettömyysasiantuntijalla.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.