

§ 30

Uudisrakennuslupa 2022-186 Sammonsilta 2

Päätöspäivämäärä 16.2.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.2.2022

Rakennuspaikka	49-12-5-11 TAPIOLA Pinta-ala 1557.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sammonsilta 2 02100 ESPOO Asemakaava AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 3270.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	As Oy Espoon Länsituuli Oy c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Saanisto Mari arkkitehti Uusi rakennus Luvan Pysyvä rakennus rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 103995162M 5450.0 4841.0 18763.0 9	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 20.01.2022 Puoltava Naapurien kuuleminen, 08.02.2022 . 4kpl	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, Valtakirja Hankeselostus KKT-aineisto KKT lausunto Asemapiirustus-DWG-tiedosto Energiaselvitys ja -todistus Energiatodistuksen liite Esteettömyysselvitys Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työ	

Hankkeen suunnittelijat
Katukorkeusilmoitus, 2kpl
Kerrosalalaskelma
Meluselvitys
TATE-lausunto, LVIA & SÄH
Tapiolan palosuunnittelun yleiskoordinaattorin lausunto
Vaiheistuskaavio
Lopullisen vaiheen kulkukaavio
Pohjavedenhallintasuunnitelma ja työmaavesisuunnitelma
Kielas-rakennuksen purun yhteydessä tehty maaperän pilaantuneisuuden
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kulkukaavio alueen lopputilanteessa
RH1
Rakennetyypit, asuinrakennus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, pysäköinti
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennetyypit, pysäköinti
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, asuinrakennus
Palotekniset erillisuunnitelmat, 3kpl
Palotekniset erillisuunnitelmat
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
TEK-yhteenveto
Kaavamääräykset
Rakennuslupakartta
Rasitesopimus
Hulevesisuunnitelma
Itätuulenkuujan kiinteistöjen hulevesiselvitys
Kosteudenhallintasuunnitelma
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kiinteistörekisteriote
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
RAK05 B -lomake
Ulkovaipan ääneneristys selvitys
Taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja
Käyttöturvallisuus
Liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys
Haetaan lupaa 9-kerroksisen, kellarillisen asuinkerrostalon rakentamiseen
Tapiolan keskustassa. Rakennukseen sijoittuu 43 asuntoa 8
asuinkerroksessa.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

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

Tontille on myönnetty tämän rakennusluvan kanssa samanaikainen
rakennuslupa 2022-267-A, joka koskee viereiseen rakennushankkeeseen

Sammonsilta 8 kuuluvia teknisiä ja varastotiloja pihakannen alla.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-1), johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Tontin pohjoisrajalla sijaitsee alue, joka on varattu maanalaisista tiloista maanpintaan johtavalle ilmanvaihdon kanavatornille (map).

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

Asuinrakennusten ylimmän kerroksen arkkitehtuurin tulee erottua omana aiheenaan. Massoittelua tulee keventää arkkitehtonisin keinoin. Myös rakennusten jalustakerrosten julkisivukäsittelyn tulee poiketa muista kerroksista. Sammonsillan kevyen liikenteen reitin varteen tulee sijoittaa sitä elävöittäviä tiloja, kuten palvelutiloja ja asukkaiden yhteistiloja.

Kansipiha tulee rakentaa viihtyisäksi mm. istutettavilla pienpuilla, pensaille ja maanpeitekasveilla. Piha-alueiden tulee liittyä luontevasti ympäristön maastoon ja rakenteisiin, eikä tontteja saa aidata.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melusta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 3270 k-m². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, 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 3270 k-m². Hankkeen kokonaiskerrosala on 4841 k-m², ja kokonaisala 5450 m². Hanke sisältää asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 1191 k-m², sekä MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta 234 k-m² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää osuutta, ja 146 k-m² taloteknisiä kuiluja. Tontille ei jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta.

RAKENNUSHANKE

Uusi asuinrakennus sijoittuu tontille pääosin asemakaavan mukaisesti. Kaavassa ohjeellisena esitettyä rakennusalan rajaa ylitetään vähäisesti itä- ja länsijulkisivuilla.

Kellarikerrokseen sijoittuvat autohalli, sekä teknisiä ja varastotiloja, ja alemmalle Sammonsillan sisäänkäyntitasolle 1. kerrokseen asuntokohtaiset varastot ja ulkoiluvälinevarasto. 2. kerrokseen Merituulentorin tasolla aukeaa toinen porrashuonesisäänkäynti, ja sinne sijoittuvat myös lastenvaunuvarasto, kuivaushuone, sekä rakennuksen ainoa liiketila. Asuinrakennuksen kerho-, talosauna- ja pesulatilat sijoittuvat yhteisjärjestelysopimuksella tontille 49-205-4.

Rakennuksen julkisivut ovat kerroksissa uritettua valkobetonia, lukuun ottamatta Sammonsillan jalustakerrosta, joka on päällystetty mustalla luonnonkivellä. Parveketaustaseinät ovat maalattua betonia (2-8.krs:t) ja puuta (9. krs.). Kaikilla asunnoilla on liukulasitetut parvekkeet.

Asunnoissa on huoneistokohtainen lämmön talteenotolla varustettu ilmanvaihto.

Metron läntinen kanavatorni, nk. Kakko-tower, sijoittuu vähäisesti myös asuinkerrostalon tontille. Kanavatorni on huomioitu rakennuksen suunnitelmissa ja sen pysyvyys varmistetaan perustettavilla rasitteilla.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei poikkeamia asemakaavasta tai rakentamismääräyksistä..

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap liike-, palvelu- ja kulttuuritilojen 200 k-m² (jos keskus pysäköinnissä) sekä 1 ap toimistotilojen 75 k-m² kohti. Tontille tulee näin ollen varata vähintään 26 autopaikkaa.

Pihakannen alaiseen autohalliin omalle tontille sijoittuu asemakaavan mukaisesti 27 autopaikkaa, joista yksi soveltuu liikuntaesteisten käyttöön.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / toimisto-, liike- ja palvelutilojen 70 k-m². Asemakaava edellyttää 106 pp-paikkaa. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Kellariin on sijoitettu asemakaavan mukaisesti 108 polkupyöräpaikkaa, ja pihalle on osoitettu 14 pp lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Väestösuojaapaikat yhteensä 87 henkilölle sijoittuvat Tapiolan keskusväestösuojaan.

SELVITYKSET

Asunnot sisäänkäynteineen ovat esteettömiä. Rakennukset ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin on esteetön käynti sekä pihatasolta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 26.1.2022, 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 liikennemeluselvitys 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 14.1.2022, LVIA:sta 17.1.2022, sähkösuunnittelusta 18.1.2022 ja sprinkleristä 3.2.2022 on liitetty hakemukseen. Lausunnoissa suunnitelmia on puollettu toden, että ne huomioivat Yleissuunnitelman periaatteet riittävässä määrin, ja että kirjatut havainnot tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

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, asuntojen yhteistilojen sekä ulko-oleskelu- ja leikkialueitten sijoittumista oman tontin ulkopuolelle, samoin Länsimetron läntisen kanavatornin sijoittumisesta osittain tontille 12-5-11.

Metron läntisen kanavatornin sijoittumisesta osittain tontille 12-5-11 tulee laatia rasitesopimus ja perustaa rasite, samoin Länsimetron läntisen kanavatornin sijoittumisesta osittain tontille 12-5-11. Tarvittavien rasitteiden perustaminen on asetettu lupaehdoksi.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja 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

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden 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.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan kunnallistekninen sopimus katualueiden hallinnasta ja hoidosta.

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.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.