

## § 124

**Uudisrakennuslupa 2022-778 Marinkallio 10**

Päätöspäivämäärä 30.6.2022  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 6.7.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-34-68-16 ESPOONLAHTI Pinta-ala 725.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marinkallio 10 02320 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VII(3/4), e = 2,70 1960.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Suomen Osatontti Ky c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy PL 509 00101 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1), meluaidat ja pihajärjestelyt  Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104012890H	2727.0	2605.0	9150.0	7
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö 17.05.2022		Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 3 kpl 07.06.2022		Mahdollistava			
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 12 kpl Kaupparekisteriote Hallintaoikeusselvitykset 3 kpl Valtakirja 2 kpl Hankkeen suunnittelijat Hankekuvaus Rasitesopimus Korttelin yhteisjärjestelysopimus Selvitys naapurien kuulemisesta					

Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Rakennusjäteselvitys  
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön kerrostalo -lomake  
Alueen esteettömyysmuistio  
Paloturvallisuussuunnitelma ja liitekuvat  
Paloturvallisuuden perustietolomake  
Liikennemeluselvytys  
Ulkovaipan ääneneristävyden mitoitus  
Parvekkeiden meluntorjunta  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Kosteudenhallintaselvytys  
Selvitys hulevesistä  
Pihasuunnitelma  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Ennakkoneuvottelut-lomake  
Korttelin asuntokäytön perustiedot  
Koko korttelin pihasuunnitelma  
Koko korttelin pintavesisuunnitelma  
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Alueen vaiheistussuunnitelma  
TEK käyttöturvallisuus  
LVI-Suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet RAK05B  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**LUPAHAKEMUS**  
Haetaan lupaa yhdelle 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle, osittaiselle kellarille, sekä meluaidoille ja pihajärjestelyille. Tontille rakennetaan yhteensä 30 asuntoa.

#### **ASEMAKAAVA**

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 16 on osa korttelikokonaisuutta. Tontille saa rakentaa enintään 7-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 suuntautuvissa 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 38 dBA. Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä mm. rakennusten julkisivujen käsittelystä, piha-alueiden suunnittelusta, meluntorjunnasta, ilmanlaadusta ja hulevesien käsittelystä.

Korttelialueelle tulee toteuttaa asukkaiden pesutupa-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % annetusta kokonaiskerrosalasta. Yhteistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

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 poikkeusluvan liito-oravan elinympäristöä tuhoavaa tai voimakkaasti heikentävää rakentamista varten ja todennut 1.2.2019, että poikkeusluvan 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

Tontti 16 on osa korttelia, joka on näkyvä maamerkki Länsiväylän suunnasta. Kumpuilevassa maastossa aaltoilevien asuinrakennusmassojen välissä vuorottelevat suojaisat pihatilat ja metsäiset vyöhykkeet. Korttelin länsiosa on jo rakennettu. Tontti 16 sijoittuu idänpuoleiseen osaan, missä tontit 7-11 ovat jo valmistuneet, tontit 12 ja 18 rakenteilla ja tontit 13-15 sekä 17 rakennetaan lähivuosina.

Rakennus on loivaan rinteeseen sijoittuva 7-kerroksinen asuintalo. Maantasokerros on jaettu eri koroissa sijaitseviin osiin esteettömät yhteydet huomioiden. Rakennuksessa on yksi porrashuone, jonka sisäänkäynnit ovat alikulussa 1-kerrosten tasolla sekä rakennuksen etelä- ja pohjoissivuilla. Tontilla, samoin kuin koko korttelinosassa, on louhintatyöt suoritettu jo aiemmin erillisellä rakentamista valmistelevalle maisematyöluvalla, tunnus 049-2018-834.

Julkisivuissa merellistä teemaa ilmentävät vinolinjaiset porrashuoneiden lasiseinät ja ikkunalinjojen vaihtelevuus sekä puupinnat parvekkeiden taustaseinissä. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali Länsiväylän suuntaan ja päädyissä on valkobetoni. Merenpuolen julkisivupinnan muodostavat lasikaiteiset parvekkeet, joita on jäsennetty mm. kuvioiduin lasituksin. Parvekkeiden taustaseinissä on puuverhous. Parvekejulkisivu muodostaa yhteensopivan kokonaisuuden jo valmistuneiden rakennusten kanssa. Ilmanvaihtokonehuoneet ovat rakennusrunkoon nähden poikittain, ja niiden julkisivupinnan yli ulottuvat päädyt jaksottavat muuten sileäpintaisia julkisivuja Länsiväylän puolella.

Kaikki 30 asuntoa avautuvat etelään, noin 40 % asunnoista on läpitalon huoneistoja. Osa varastotiloista sijaitsee kerroksissa 2-6 (irtaimistovarastoja), osa maantaso- ja kellarikerroksessa. Korttelin yhteiskäytössä olevista tiloista yksi saunaosasto sekä vierashuone toteutetaan maantasokerrokseen. Muita yhteistiloja korttelin toisilla tonteilla ovat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset kaksi saunaosastoa sekä pesula- ja vapaa-ajantiloja.

Ajoliittymä tontille ja kortteliin on Marinportin kautta, ajo autohalliin tapahtuu tontin 9 ajotunnelin kautta. Pelastaminen hoidetaan nostoautolla parvekkeilta.

Lämmönjakuhuone ja sähkötilat ovat kellarissa, jonne on erillinen palokunnan reittinä toimiva sisäänkäynti.

Korttelin jätehuolto on järjestetty syväkeräyssäiliöillä, jotka on keskitetty kahteen aidattuun jätepisteeseen. Valmiina on keräyspiste tontilla 10. Toinen, myöhemmin valmistuva keräyspiste sijoittuu tontille 12 lähelle Marikallio-kadun käänköpaikkaa.

Pihalla ei ole säilyvää kasvillisuutta. Pihalle suunnitellaan uudet istutukset, jotka sovitetaan yhteen ympäröivien tonttien istutusten kanssa.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 1960 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> 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 2605 kem<sup>2</sup>. Kerrosalasta on varsinaista rakennusoikeutta 1960 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 374 kem<sup>2</sup> (porrashuoneista 20 km<sup>2</sup>/kerros ylittävää osuutta 108 kem<sup>2</sup>, korttelin yhteistiloja 105 kem<sup>2</sup>, asuntojen ulkopuolisia varastoja 161 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistamaa ulkoseinäarakenteen 250 mm:n ylitystä 92 kem<sup>2</sup>, väestönsuoja 117 kem<sup>2</sup>, taloteknisiä kuiluja ja hormeja sekä yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 62 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kokonaisalaan laskettavaa tilaa on kellarissa ja ullakolla yhteensä 122 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap / 85 kem<sup>2</sup> (23 ap, joista 1 kpl LE-paikkoja). Rakennetaan yhteensä 23 autopaikkaa, joista yksi on osoitettu liikuntaesteisille. Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, mp-paikkoja toteutetaan 1 kpl. Autopaikat ja mp-paikat sijoitetaan tontille 7 rakennettuun pysäköintilaitokseen. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa sähköauton latauspaikaksi myöhemmin.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus on 1pp / 30 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Tontille toteutetaan 66 pyöräpaikkaa (1pp / 30 kem<sup>2</sup>), jotka sijoitetaan sisätiloihin.

Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana. Suojaan sijoitetaan sekä tonttien 15 että 16 suojapaikat. Paikkaluku on 118. Normaaliajan käyttö: ulkoiluvälinevarasto, irtaimistovarasto, kuivaushuone.

#### MUUT SELVITYKSET

##### 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

Korttelissa meluolosuhteita on huomioitu rakennusmassojen sijoittelulla, asuntojen suuntaamisella ja meluaidoin. Hankkeeseen on laadittu liikennemeluselvitys, ulkovaipan ääneneristys selvitys ja parvekkeiden meluntorjuntaselvitys.

#### 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 mukaisiksi. Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 3.1.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä.

#### MUUT LAUSUNNOT

Osa korttelista 34068, myös tontti 16, kuuluu Länsimetron maanalaiselle kaava-alueelle. Rakennusten rakenteet ja perustukset eivät ulotu niin syväälle, että ne olisivat ristiriidassa ao. kaavan määräysten kanssa. 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 31.1.2022 suosituksella tarkentaa porttikäytävän julkisivuverhousta huomioiden mm. huoltoajoneuvojen aiheuttama kolhiintumisriski. Suunnitelmaa on kehitetty suosituksen mukaan.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus. Hajunpoistoputkivarauksen sijainnille korttelialueella muodostetaan rasite asianomaisille tonteille.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureita on kuultu sekä hakijan että rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
rakennekatselmus  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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.

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen rakennusten käyttööntoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista

toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.