

§ 165

**Uudisrakennuslupa 2022-1221 Marinkallio 16**

Päätöspäivämäärä	6.10.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	12.10.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-34-68-13 ESPOONLAHTI Pinta-ala 946.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marinkallio 16 02320 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII(3/4), e = 3,0 2835.0 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) ja pihajärjestelyt  Pääsuunnittelija: Kleemola Anne arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040282278	3600.0	3325.0	11520.0	8
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot Hakemuksen liitteet</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1  Kaupunkimittausyksikkö 25.08.2022 Puoltava Pääpiirustukset 13 kpl Kaupparekisteriote Hallintaoikeusselvitykset Valtakirja 2 kpl Hankekuvaus Hankkeen suunnittelijat Naapurien kuuleminen HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma ja -kaaviot Rakennusjätteselvitys					

Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön kerrostalo -lomake  
Esteettömyysmuistio  
Liikennemeluserveys  
Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitus  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä  
Paloturvallisuussuunnitelma ja liitepiirustukset  
Pelastuslaitospalaverin muistio  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Selvitys hulevesistä  
Kosteudenhallintaselvitys  
Väestönsuojapiirustus  
Pihasuunnitelma  
Ennakkoneuvottelut-lomake  
Korttelin yhteisjärjestelysopimus ja -kaavio  
Korttelin vaiheistussuunnitelma  
Korttelin asuntojakaumatutkimus  
Koko korttelin pintavesisuunnitelma  
Koko korttelin pihasuunnitelma  
TEK käyttöturvallisuus  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, RAK05B-lomake  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa yhdelle 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle pihajärjestelyineen. Tontille rakennetaan yhteensä 30 asuntoa.

**ASEMAKAAVA**

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontti 13 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. Julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisina. Länsiväylän suuntaan julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia. Länsiväylälle suuntautuvissa näkyvissä julkisivuissa tulee alueen merellistä sijaintia ilmentää vaihtelevin ikkunalinjoin ja kaltevin porrashuoneiden lasiseinin tai muunlaisin vaastaavin 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 (As oy Espoon Neptunus), 18-966-A (As oy Espoon Apollo), 21-618-A (As Oy Espoon Poseidon) ja 22-778 (As Oy Espoon Notos).

#### RAKENNUSHANKE

Tontti 16 on osa korttelista, joka on näkyvä maamerkki Länsiväylän suunnasta. Kumpuilevassa maastossa aaltoilevien asuinrakennusmassojen välissä vuorottelevat suojaisat pihatilat ja metsäiset vyöhykkeet. Korttelin länsiosa on jo rakennettu. Tontti 13 sijoittuu idänpuoleiseen osaan, missä tontit 7-11 ovat jo valmistuneet, tontit 12 ja 18 rakenteilla, tontti 16:lle on myönnetty rakennuslupa 30.6.2022 ja tontit 14, 15 sekä 17 rakennetaan lähivuosina.

Rakennus on loivaan rinteeseen sijoittuva 8-kerroksinen asuintalo. Asuinrakennus sijaitsee rinteessä siten, että 1. kerroksen sisäänkäynti on Länsiväylän puolelta, sisäänkäynti meren puolelta on kellarikerroksessa. Tontilla, samoin kuin koko korttelinosassa, on louhintatyöt suoritettu jo aiemmin erillisellä rakentamista valmistelevalle maisematyöluvalla, tunnus 049-2018-834.

Vinolinjaiset porrashuoneiden lasiseinät, ikkunalinjojen vaihtelevuus sekä maalatut puupinnat parvekkeiden taustaseinissä ilmentävät merellistä teemaa. Pääasiallinen julkisivumateriaali Länsiväylän suuntaan sekä päädyissä on valkobetoni. Kuvioiduin lasituksin jäsennetyt lasikaiteiset parvekkeet muodostavat merenpuolen julkisivupinnan. Julkisivut jatkavat ja täydentävät jo valmistuneiden rakennusten kokonaisuutta. Ilmanvaihtokonehuoneet ovat rakennusrunkoon nähden poikittain, ja niiden julkisivupinnan yli ulottuvat päädyt jaksottavat muuten sileäpintaisia julkisivuja Länsiväylän puolella.

Kaikki 30 asuntoa avautuvat lounaaseen, noin puolet on läpitalon huoneistoja. Varastotilat sijaitsevat osittain kerroksissa 2-7 (irtaimistovarastoja) ja osittain kellarikerroksessa. Rakennuksen kuivaushuone sijaitsee kellarikerroksessa, muut yhteistilat ovat korttelin yhteiskäytössä olevissa tiloissa eri tonteilla, mm. 3 saunaosastoa, pesula- ja vapaa-ajantiloja tontilla 10, yhteisjärjestelysopimuksen mukaan.

Ajoliittymä tontille ja kortteliin on Marinportin sekä Marinkallion kautta, ajo autohalliin tapahtuu Marinportista 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 kääntöpaikkaa.

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

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 2835 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 3325 kem<sup>2</sup>. Kerrosalasta on varsinaista rakennusoikeutta 2835 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 490 kem<sup>2</sup> ( porrashuoneista 20 m<sup>2</sup>/kerros ylittävää osuutta 108 kem<sup>2</sup>, asuntojen ulkopuolisia varastoja 127 kem<sup>2</sup>) ja MRL 115§ mahdollistamaa ulkoseinien 250mm ylitystä 106 kem<sup>2</sup>, väestönsuoja 80 kem<sup>2</sup>, taloteknisiä kuiluja ja hormeja sekä yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja 69 kem<sup>2</sup>. Rakennuksen kokonaisalaan laskettavaa tilaa on kellarissa ja ullakolla yhteensä 275 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap / 85 kem<sup>2</sup> (33 ap, joista 2 kpl LE-paikkoja). Moottoripyöräpaikkojen vaade on 1 mp-paikka jokaista alkavaa 25 autopaikkaa kohden, eli 2 kpl. Autopaikat ja mp-paikat sijoitetaan tontille 7 rakennettuun pysäköintilaitokseen. Jokainen paikka on mahdollista laajentaa sähköauton latauspaikaksi myöhemmin.

Kaavan esittämä pyöräpaikkavaade alueella on 1pp / 30 kem<sup>2</sup> rakennusoikeutta tai 2 pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Laskentamalli 1pp / 30 kem<sup>2</sup> on määräävä, jolloin tontin 13 pyöräpaikkavaade on 95 pyöräpaikkaa. Tontille sijoitetaan 95 pyörätelinepaikkaa, jotka sijoitetaan sisätiloihin kellarikerrokseen, josta on suora yhteys ulos. Tämän lisäksi ulos sijoitetaan muutama runkolukittava pyöräpaikka.

Tontin väestönsuoja rakennetaan kellarikerrokseen S1-suojana. Paikkaluku on 76. Normaaliajan käyttö: irtaimistovarasto.

#### 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 mukaisena.

Korttelin 34068 koko rakennushanke on esitelty 03.01.2017 esteettömyysasiantuntijalle luvan 2018-965-A yhteydessä.

### MUUT LAUSUNNOT

Osa korttelista 34068, myös tontti 13, 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

Hankkeesta on neuvoteltu kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa ja todettu, ettei toimikuntakäsittely ole tarpeen, koska hanke jatkaa kortteliin jo toteutettujen rakennusten linjaa.

### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kortteliin on laadittu yhteisjärjestelysopimus.

### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

### SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

MRL 117 §, 125 §, 135 §

### OHEISMATERIAALI:

1. yksi havainnekuva
2. sijainti Espoossa
3. pääpiirustukset a. asemapiirros b. pohjapiirustukset (mikäli on toistuvia kerroksia, tästä riittää maininta esittelymateriaalissa) c. leikkauspiirustukset d. julkisivupiirustukset
4. loput havainnekuvat
5. kerrosalalaskelma

**Esittelijän  
päätosehdotus**

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:**

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

**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

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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  
Lupa-arkkitehti  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.