

§ 208

Uudisrakennuslupa 2022-1574 Kipparinkatu 12

Päätöspäivämäärä	8.12.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.12.2022

Rakennuspaikka	49-34-334-3007 ESPOONLAHTI Pinta-ala 0.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kipparinkatu 12 02320 ESPOO Asemakaava C-1 Keskustatoimintojen korttelialue 66600.0 k-m ² 124010.0 k-m ²
Hakijat	Asunto Oy Espoon Jolla c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA Asunto Oy Espoon Huukkari c/o Realia Management Oy Sibeliuksenkatu 5 13100 HÄMEENLINNA	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), tilapäisen luvan 049-2021-1697-B rautetus Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104042250L 3938.0 2793.0 13117.0 6	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunta 24.08.2020 Kieltävä Kaupunkikuvatoimikunta 28.09.2020 Ehdollinen Naapurien kuuleminen, 3kpl 22.11.2022 . Kaupunkimittausyksikkö lausunto 08.11.2022 Puoltava 11.11.2022 Ehdollinen	

Kaupunkitekniikan keskuksen		
Länsimetro Espoo	14.11.2022	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	14.11.2022	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	21.11.2022	Puoltava
rataisännöinti Metron	24.11.2022	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 2 kpl
Naapurin kuuleminen, 2 kpl
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Palotekninen suunnitelma
Meluselvitys, 3 kpl
Rakennetyypit
Pääpiirustukset, 14kpl
Hankkeen kuvaus
Valtakirja, 2 kpl
Katukorkeusilmoitus, 3 kpl
HSY:n liitoslausunto
Rasitesopimus / Yhteisjärjestelysopimus
Kosteudenhallintasuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Energiaselvitys ja -todistus
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Ilmanlaatu-, värinä-, yms. selvitys, 2 kpl
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä
Havainnekuvia
Akustiikkaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Hulevesiselvitys
Tuuliviivityvyys selvitys
Pelastustie- ja huoltotiekaavio
Pääpiirustusluettelo
Rakennetekniikka
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Lvi- järjestelmät
Kaavamääräykset ja kaavaote
Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
LUPAHAKEMUS
Haetaan rakennuslupaa 5- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen ullakolle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Erilliset rakennusluvut on myönnetty tontille seuraavasti:
Maisematyö lupa (049-2017-586-T) on myönnetty louhintatöille,
rakennuslupa kellareiden rakentamiseksi (049-2019-81-A) on myönnetty
aiemmin voimassa olleen kaavan ja tonttijaon mukaan ja kellarikerrosten

muutoslupa (049-2019-1600-C) nykykaavan mukaan. Nämä kellaritilat sisältävät väestönsuojia, varasto- ja teknisiä tiloja ja porrasyhteyksiä itäisen kauppakeskustontin P1 kellaritasolle, joissa autopaikat sijaitsevat. Lisäksi liikekeskukselle on myönnetty luvat (049-2019-371-A ja 049-2020-323-B), jotka sisältävät tämän luparakennuksen alla olevia väestönsuojia ja varastotiloja. Rakennuksen leikki- ja oleskelualueille ja naapuritontin jäteilmahormille on myönnetty lupa (049-2020-1692-T). Luvalla 049-2021-1697-B on haettu asuinrakennukselle tilapäinen kellaritilojen laajennuslupa talotekniselle kuilulle, kauppakeskuksen tilojen kattamiselle ja rakenteiden verhoiluun. Kyseinen lupa rauetetaan tämän luvan myöntämisen myötä.

ASEMAKAAVA

Alueelle on hyväksytty 13.5.2019 kaupunginhallituksessa Espoonlahden keskus, alue 410310, asemakaavan muutos, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 11.12.2019. Alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C-1), jonne saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, terveydenhuolto- ja hoivapalveluita, kirjasto- ja kulttuuritiloja, asumista, metroasemaan liittyviä tiloja ja julkisia kulkuyhteyksiä ja kulkuyhteyksiä sekä teknisiä-, ja huoltotiloja sekä päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältävän vähittäiskaupan suuryksikön.

Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 7- kerroksiselle asuin- ja liikerakennukselle. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla Espoonlahdenreitin puolella pääsääntöisesti vaalean sävyisiä.

Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa värein, materiaalein ja taideaihein. Käytettyjen materiaalien tulee olla korkeatasoisia.

Korttelialueelle tulee toteuttaa vähintään n. 1% annetusta asuntojen rakennusoikeudesta asukkaiden kokoontumis- ja harraste-, sauna- ja muita yhteistiloja. Kiinteistön ohjeellinen jätehuolto sijaitsee rakennuksen lounaiskulmassa.

Kortteli sijaitsee osaksi melualueella. Mikäli julkisivuille, joissa ylittyy 55 dB melutaso, sijoitetaan parvekkeita, tulee ne lasittaa siten, etteivät melun ohjearvot ylity.

Myös huolto- ja pelastusreiteistä, aitaamisesta, maastonmuotoilusta, puiden istuttamisesta, pelastustoiminnan vaatimuksista, ja hulevesistä on määrätty.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava Matinkylä- Kivenlahti metrotunneli. Alueella on maanalaisia huoltotiloja ja metron tiloja.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen julkisivuissa käytetään pääosin kahta väriä, vaaleampaa ja tummempaa vaakasuuntaista tiililaattaa. Rakennus on jaettu vaaleaan ja beigen kirjavaan ruskeaan osaan. Pystysuuntaista laattaa käytetään ikkuna- aukkojen kerrosten välisissä osissa. Parvekekehysissä on tiililaattaa ja niiden sisällä käytetään uritettuja valkoisia ja vaaleanharmaita sandwich-elementtejä. Jokaisessa asunnossa on lasitettu parveke. Katutasolla olevilla kolmella asunnoilla on lasitettu terassi. Terassit rajataan betonisella tukimuurilla ja pinnakaiteella

katualueesta. Asuntojen terassit ja talojen sisäänkäynnit, tasoportaot ja luiskat erotetaan katutilasta istutuskaukaloilla ja matalilla tukimuureilla. Katutaso sisäänkäyntejä korostetaan katoksilla ja vaihtelevalla tiililimityksellä. Sisään taloon pääsee kansipihalta, Espoonlahdenreitiltä ja kellarista pysäköintitilojen kautta P1- tasolta.

Uusia asuntoja on yhteensä 52 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita. Hankkeessa on poikettu vähäisesti tilojen koon osalta PKS-yhteistilaohjeesta. Nyt rakennetaan vain yksi kuivaushuone pesulan yhteyteen, mutta asunnoissa on huomioitu tila pesutornille. Lisäksi rakennetaan enemmän kerho- ja saunatilaa kuin kaava edellyttää. Asemakaavan edellyttämästä, koko korttelin yhteistilamäärästä toteutuu rakennuksen osalta yli 100%.

Yhteistilat (saunaosastot, kerhotila ja osa irtaimistovarastoista) on sijoitettu ullakkokerrokseen, varasto- ja tekniset tilat, sekä pesula ja kuivaus pääosin talon katutasoon.

Rakennuksen oleskelu- ja leikkipiha sijaitsee sen itäpuolella Espoonlahdentorilla. (049-2020-1692-T). Asuinrakennusten 7 ja 8 välissä tontilla on kulkuväylä Espoonlahdenreitiltä kauppakeskuksen kansipihalle sekä tontin huleveden viivytysäiliö.

Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkosähköpaneelille rakennuksen vesikatolle. Rakennuksen kaakkois- lounaispäädyssä sijaitsee jätehuone ja kauppakeskuksen kellarikerrosten jäteilma- ja savunpoistohormit.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 6 300 kem², josta tälle rakennukselle on suunnitelmissa osoitettu 2 800 kem². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, kiinteistöhoidon tiloja, teknisiä tiloja ja kuiluja ja katetut, rakennukseen integroidut polkupyörien säilytystilat. Lisäksi saa rakentaa porrashuoneita niissä välikerroksissa, joissa ei ole kyseisen käyttötarkoituksen mukaisia kerrosalaan laskettavia tiloja. Rakentamiseen käytetään yhteensä 3 938 m², josta 2 793 kem² on varsinaista rakennusoikeutta ja 658 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 487 kem² MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 7 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

- Talon 8 pohjoispäädyn ulokeparvekkeet ulottuvat rakennusalan rajan yli koilliseen 1,7 m ja katokset 0,8 m. Rakennusalueen ylitys perustellaan asuntopohjaratkaisulla. Ylitys sijaitsee omalla tontilla.

- Rakennuksen pohjoispäädyn parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan luoteeseen n 1,9 m verran ulokkeena. Syynä on rakennuksen massoittelu, kerrosalan käyttö ja parvekkeen parempi käytettävyys. Parvekkeelta saadaan näkymä ilta- auringon suuntaan Espoonlahdenreittiä pitkin. Kulma-asunnon parvekettä ei näin tarvitse suunnata pohjoiseen. Kaupunkitekniikan keskus puoltaa esitettyä ratkaisua.

-Korttelikokonaisuuden väestönsuojapaikkojen määrä ei ole riittävä, koska

väestönsuojamitoitusperustetta on muutettu päiväkodin osalta prosenttiperusteisesta laskutavasta henkilömääräperusteiseksi. Suojapinta- alan tarve on mitoituseriaatteen muutoksen vuoksi kasvanut n 130 m² verran. Korttelikokonaisuudessa on useita käyttötarkoituksia, joiden toiminta on eriaikaista, asunnoissa ja liikekeskuksissa ei ole yhtä aikaa maksimihenkilömäärä paikalla. Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa luvan myöntämistä, mikäli ratkaisut toteutetaan kuten pelastusviranomaiselle esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA
Autopaikat ja väestönsuojat sekä osa pyöräpaikoista on haettu erillisillä rakennusluvilla aiemmin.

Asuntojen autopaikkoja tarvitaan 1ap/130 kem² tai min 0,5ap/asunto. Asuntojen määrän mukaan laskettuna tarve on 26 ap, joista 1 on liikuntaesteisten paikka. (vaatimus 1LE-ap/30ap). Lisäksi toteutetaan 1 lastausautopaikka/porras. Sähköautolatauspaikkoja on 8/26 autopaikkaa. Asuntojen autopaikat, sijaitsevat kauppakeskuksen paikoituskellarissa tasolla K1. (049-2019-46-A)

Asuntojen pyöräpaikkoja tarvitaan 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2pp/asunto, ja asuntojen mukaan laskettuna tarve on 104 pp. Polkupyörät sijoitetaan uvv- tiloihin rakennuksen kellariin ja katutasoon. Lisäksi asuntojen lyhytaikaisia pyöräpaikkoja sijoitetaan kansipihalle pihasisäänkäyntien yhteyteen 10 pp. (049-2020-1692-R)

Rakennuksen väestönsuojatilat sijaitsevat talon kellarikerroksessa. (049-2020-323). Suojatarve on $2793 \text{ kem}^2 * 2\% = 56 \text{ m}^2$ (75 hlöä).

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Meluselvityksen mukaan parvekkeet lasitetaan, jolloin voidaan arvioida, että melutason ohjearvot täyttyvät parvekkeilla. Laaditussa ulkovaipan ääneneristävyys selvityksessä on esitetty ikkunoilta ja parvekeoilta vaadittavat ilmaääneneristysarvot liikennemelua vastaan. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikkiin porrashuoneisiin on esteetön käynti kadulta, korttelipihalta ja autohallista. Pihojen tasoille päästään kerroksista hissillä ja/tai luiskalla. Yhteistiloihin on esteetön käynti. Yksi talosauna on mitoitettu pyörätuolille. Asuntojen parvekkeilla on puurutilävaraus.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuuliviihtyisyys selvitys, jonka mukaan tarkasteltu Lippulaivan lähiympäristö sijoittuu tuuliviihtyisyyden kannalta parhaaseen luokkaan. Rakennusmassoittelua ei ole selvityksen jälkeen olennaisesti muutettu.

Hulevesisuunnitelman mukaan, talojen 7 ja 8 välissä on huleveden viivytys säiliö, jonka kautta hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon. (049-2020-2094-A)

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 24.8.2020, jonka jälkeen se on puoltanut hanketta 28.9.2020 huomautuksin ja ehdoin, joita on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä ennakkoesittelyä, koska hanke noudattelee aiemmin käsiteltyjen asuinrakennusten 5-7 periaatteita.

MUUT LAUSUNNOT

Vastineena metron rataisännöitsijän lausuntoon hanke vastaa ettei kohteessa tulla tekemään matkustaja- ja metrolienteessä vaikuttavia muutoksia.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta kolmelle naapurille, ja hakija yhdelle naapurille. Yksi naapureista on kysynyt: Tuleeko samalle tontille kaksi asunto-osakeyhtiötä? Hakijan vastineen mukaan tontille 49-334-3007 on tulossa vain yksi asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Espoon Huukkari. Espoon Jolla on viereisellä tontilla. MRL 133 § 2. 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:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

rakennekatselmus
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 aloituskokous. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta. Opaste- ja osoitepalaveri tulee olla pidetty pelastuslaitoksen kanssa aloituskokoukseen mennessä.

Rakennuksen pohjoispäädyn parvekkeiden alapuolisen torialueen osan kunnossapitosopimus tulee liittää luvalle ennen aloituskokousta. Sopimuksessa alueen kunnossapitovastuu tulee osoittaa luvan hakijalle.

Siirtolaattojen kuivatusjärjestelmä tulee esitellä IV-suunnittelijan toimesta rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

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

Ennen elementtien tilausta on lopulliset tiililaattojen sävyt ja pintastruktuurit ja uritetun betonin väri ja pintastruktuuri hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on tiililaattojen ja uritetun betonin värien ja

pintastruktuurien vaihtoehtoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
puh. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.