

§ 23

Uudisrakennuslupa 2021-1082 Finnoonsilta 17

Päätöspäivämäärä	7.10.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	13.10.2021

Rakennuspaikka	49-31-124-6 KAITAA Pinta-ala 1373.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Finnoonsilta 17 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XII, e = 4,44 + 15 % 6100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1)					
	Pääsuunnittelija: Ikonen Niilo arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103956902E	8144.0	7553.0	25000.0	13
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	25.08.2021	Puoltava			
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	07.09.2021	Mahdollistava			
	Länsimetro Oy	21.9.2021	Ehdollinen			
	Metron rataisännöinti	30.9.2021	Ehdollinen			
	Ympäristönsuojelun palvelualue	21.9.2021	Ehdollinen			
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.09.2020	.			
	Kaupunkikuvatoimikunta	16.11.2020	Kieltävä			
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.12.2020	Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 11 kpl					

Valtakirja
Hankekuvaus
Sijoituslupa
Hankkeen suunnittelijat
Sopimus yhteisjärjestelyistä
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Rakennusjäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Palotekninen suunnitelma
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Meluselvitys
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys kosteudenhallinnasta
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Rakennepiirustus
Valokuvia
ELY-keskuksen kohderaportti
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Sandwich-elementtien sauma- ja suojausdetalji
Tuulisuusselvitys
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
LV-asemapiirustus (hulevesien viivytyskaivon periaate)
Korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma
Lausunto täyttömaista
Väritetyt julkisivut
Sijaintikartta
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 13-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 91.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon, jonka pohjakerroksen pinta-alasta on käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin ja näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusalan rajat ovat osittain tontin rajoissa kiinni. Tontin länsipuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH, jonka kansipihalle saa sijoittaa mm. tonttien leikkipaikat ja talousrakennuksia. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutasen kerroksen tai alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi

asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli. Maanalaisen asemakaavan määräykset on huomioitu hankkeessa.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoonkallion korttelisuunnitelma ja Design Finnnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan yksi 13-kerroksinen, betonirunkoinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on kellari ja asemakaava huomioiden kaksi liiketilaa ensimmäisessä kerroksessa sekä asuntoja palvelevia yhteistiloja ylimmässä kerroksessa. Rakennuksesta on suora yhteys viereiselle AH-tontille rakennettavalle kansipihalle, minne sijoittuvat tontin leikki- ja oleskelualueet. Julkisivut ovat pääasiassa valkoista tiililaattaa ja ensimmäisessä kerroksessa on käytetty korttelisuunnitelma huomioiden vihreää lasitettua tiiltä. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet tai pihakannen tasolla oma asuntopiha.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 6100 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 915 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 7553 kem², josta 6100 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 884 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 569 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen länsipuolella ulokeparvekkeet ja perustusrakenteet ylittävät osittain tontin rajan korttelin yhteispihan, eli AH-tontin 31-124-9 alueelle. Kansipihan tasolla rakennuksen julkisivulinja pysyy kuitenkin rakennusalan ja tontin sisäpuolella ja em. ylityksistä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksella.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa.

Rakennuksen 13. kerroksessa porrashuoneen 20 m² ylittävä osa, 60,5 kem², on laskettu asuinrakennusoikeuden ylittävään lisärakennusoikeuteen. Asemakaava mahdollistaa ylityksen asuinkerroksissa, kun ratkaisu lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Hankkeessa 13. kerroksessa ei ole asuntoja, mutta porrashuone palvelee asuntojen yhteistiloja ja se on suunniteltu luonnonvaloiseksi ja väljäksi asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Asemakaavan mukaan vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee sijoittaa kap/ma1-merkitylle alueelle. Lisäksi vieraspaikkoja saa sijoittaa piha-alueelle. Kohteessa vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista kaksi liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa on kuitenkin sijoitettu piha-alueelle mahdollisimman lähelle pihan puolen sisäänkäyntiä. Muut autopaikat sijaitsevat viereisen korttelin 31125 pysäköintilaitoksessa, minne liikuntaesteisillä tulisi pitkä matka. Esteettömät paikat on sijoitettu pihan kulmaan, jossa ne eivät häiritse oleskelu- ja leikkitoimintojen toteutumista. Piha-alueelle ei myöskään ole suunniteltu kaavan sallimia vieraspaikkoja, joten pihan muille toiminnoille on varattu riittävästi tilaa. Paikkojen sijoittamisesta pihakannen päälle on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa.

Kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/180 kem² liiketiloja varten. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten kaavan valtion tukemalle vuokra-asuntotuotannolle salliman 20 % vähennyksen jälkeen 45 ap ja liiketiloja varten 1 ap. Yhteensä 46 autopaikasta kaksi on suunniteltu liikuntaesteisille ja ne on sijoitettu kansipihalle tontin 31-124-9 alueelle. Muut 44 autopaikkaa on sijoitettu rakennuksen pohjoispuolelle kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloja varten vähintään 1 pp/50 kem². Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 203 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Liiketilaa varten rakennetaan kaavan vaatimat 2 pp ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 162 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Rakennukseen toteutetaan kaksi palolta suojattua uloskäytävää. Toista rakennuksen hisseistä voidaan käyttää pelastustoimintaan. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty ympäristömeluselvitys sekä julkisivun ja parvekelasituksen ääneneristävyysuunnitelma. Suunnitelmassa on esitetty ulkoseinärakenteeseen, ikkunoihin, parvekeoviin sekä parvekelasitukseen kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu

suunnitelmissa.

Sekä hakijatontin että koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset alustavat hulevesisuunnitelmat, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään ja johdetaan pääosin viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin. Osa piha-alueiden pintavesistä johdetaan kansipihan sadevesikaivojen kautta korttelin yhteiseen hulevesijärjestelmään yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Alueella tulee asemakaavan mukaan huomioida sulfidisaviesiintymät ennen rakentamisen aloittamista. Perustamistapalausunnossa todetaan mm., että maaperästä on otettu näyte sulfidipitoisuuden määrittämiseksi ja että näytteen pitoisuusarvojen perusteella kohteessa voidaan käyttää normaaleja paaluja. Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta on pyydetty lausunto sulfidisavien huomioimiseen liittyen ja lausunnon ehdot tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kaksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, ettei rakentaminen oletettavasti aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille, mutta perustusten toteuttamisessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

Rakennuksen perustusrakenteet sijoittuvat osittain katualueelle. Katualueelle ulottuville rakenteille on saatu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen länsipuolella sijaitsevan yhteiskäyttöisen AH-tontin 31-124-9 sekä muiden korttelissa sijaitsevien asuintonttien välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin korttelin yhteisen pihan käytöstä liikkumiseen, leikkiin ja oleskeluun, huoltoon ja pelastustoimintaan, tonttien oikeuksista toistensa alueella liikkumiseen, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista ja hakijatontin kahden liikuntaesteisten autopaikan

sijoittamisesta kansipihan alueelle. Lisäksi hakijatontti on sopinut alustavasti rasitesopimuksen tekemisestä AH-tontin 31-124-9 kanssa rakennuksen parvekkeiden ja perustusrakenteiden sijoittamisesta osittain AH-tontin puolelle. Myös 44 autopaikan sijoittamisesta kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on sovittu alustavasti. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vt. ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja 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

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

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, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

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.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta pyydetty

lausunto ja lausunnon ehdot sulfidisavien huomioimiseen liittyen tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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.

Rakennuskohde sijaitsee metron puskurivyöhykkeellä.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metroisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Vastuullisen pohjarakennesuunnittelijan on todettava rakennustyön aikana, että rakennuksen alle aiemmin tuotu täyttömaa täyttää Ympäristöministeriön asetuksen pohjarakenteista 13 ja 14 § vaatimukset.

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

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat sekä leikki- ja oleskelualueet oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan allekirjoitetut rasite-/yhteisjärjestelysopimukset tarvittavista oikeuksista ja

niistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista / yhteisjärjestelyä toimivaltaiselta viranomaiselta 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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.