

§ 36

Uudisrakennuslupa 2021-1587 Luoteisrinne 7

Päätöspäivämäärä 28.10.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 3.11.2021

Rakennuspaikka	49-31-14-5 KAITAA Pinta-ala 5865.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luoteisrinne 7 02270 ESPOO Asemakaava AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, VIII, e = 3,07 + 15 % 18000.0 k-m ² 3629.0 k-m ²																								
Hakija	Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond Kaptensgatan 14 22100 MARIEHAMN Asunto Oy Espoon Finnoon Silta c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 ESPOO																									
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1,2), pysäköintilaitoksen osa (3) ja rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Salminen Lauri arkkitehti Uusi rakennus																									
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>103966298J</td> <td>7222.0</td> <td>5981.0</td> <td>21512.0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>103966299K</td> <td>6778.0</td> <td>6044.0</td> <td>21325.0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>103966300L</td> <td>2202.0</td> <td>1320.0</td> <td>10366.0</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	103966298J	7222.0	5981.0	21512.0	8	2	103966299K	6778.0	6044.0	21325.0	8	3	103966300L	2202.0	1320.0	10366.0	2	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																					
1	103966298J	7222.0	5981.0	21512.0	8																					
2	103966299K	6778.0	6044.0	21325.0	8																					
3	103966300L	2202.0	1320.0	10366.0	2																					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																									
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 11.10.2021 Naapurien kuuleminen 3 kpl 26.10.2021 Kaupunkikuvatoimikunta 25.01.2021	Mahdollistava Mahdollistava Ehdollinen																								
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 40 kpl Valtakirja 2 kpl Sijoituslupapäätös																									

Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Esteettömyysselvitys
Ääneneristävyys selvitykset
Meluselvitys
Palotekniset erillisuunnitelmat
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimuskartta
Pinta- ja hulevesisuunnitelmat
Kosteudenhallintaselvitykset
Pihasuunnitelma
Pohjarakenneleikkaukset
Pima tutkimusraportti
Uudenmaan ELY-keskuksen kohderaportti maaperän tilasta
Agressiiviset maat
Tulvaselvitys
Väestönsuojapiirustus
LVI-asemapiirustus
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien
vaativuusluokat
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 2 kpl
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Sijaintikartta
Ilmalämpöpumppujen sijoittuminen
Värilliset julkisivut
Havainnekuvat
Aloittamisoikeushakemus

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden kahdeksankerroksisen kellarillisen asuinkerrostalon ja kansipihan alaisen kaksitasoisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 178. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta, jotta rakennustöiden jatkaminen olisi mahdollista ilman keskeytystä suoraan maanrakennustöiden jälkeen. Rakentamista valmistelevalle pintamaiden poistolle ja louhinnalle on myönnetty 17.6.2021 erillinen maisematyölupa 2021-527.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella AL. Tontilta on osoitettu rakennusalat kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille, kansipihalle ja rakennusten tai kansipihan alaiselle tilalle sekä rakennukseen jätettävälle kulkuaukolle/ajoyhteydelle. Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. asuinrakennusten rakentamisen tapaan ja julkisivuihin, piha-alueisiin, meluun ja ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn sekä sulfidisavien, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset on huomioitu hankkeessa.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Luoteisrinteen korttelisuunnitelma ja Design Finnou -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tämän luvan yhteydessä rakennetaan tontille tulevista neljästä asuinrakennuksesta kaksi eteläisintä, eli rakennukset 3 (talo AB) ja 4 (talo CD). Rakennukset ovat asemakaavan mukaisesti porrastettuja, IV-konehuoneet on integroitu kokonaisuuteen ja rakennusten julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Myös tehostemuurausta on käytetty mm. katutasossa Oikopolun puolella. Finnoonsillan suuntaan näkyvässä pysäköintilaitoksen ja kansipihalle johtavien portaiden julkisivuissa on käytetty tummaa liuskekivilaattaa. Kaikilla asunnoilla on oma lasitettu parveke tai terassi ja kansipihalla on yhteiset melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 18 000 kem². Rakennusoikeuden 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 2 700 kem². Näiden lisäksi saa rakentaa viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, asuinrakennusten ulkopuolella olevat talusrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset ja porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 13 345 kem², josta 9 468 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 2 793,5 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 1 083,5 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojien sekä teknisten tilojen osuutta. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 8 532 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Eteläisin rakennus 4 (talo CD) ylittää rakennusalojen rajoja neljältä eri sivulta enintään 0,15 m. Lisäksi rakennusten 3 (AB) ja 4 (CD) välinen pihakansi ja pysäköintilaitos ylittävät rakennusalan rajan 1,6 m Finnoonsillan puolella. Hakijan perustelujen mukaan kaikki pienet siirtymät johtuvat rakennusten ja pihakannen alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen rakenteista. Kaksikerroksinen pysäköintilaitos ja sen ylle sijoittuva monimuotoinen rakennusmassa johtaa järeisiin rakenteisiin. Rakenteet on suunnittelu siten että autopaikkoja saadaan mahtumaan asemakaavan edellyttämä määrä ja että paikat pystytään toteuttamaan riittävin mitoin. Lisäksi pysäköintilaitoksen seinän siirtyminen kadulle päin mahdollistaa autopaikkojen lisäksi riittävien apu- ja yhteistilojen sijoittamisen rakennusten ja pihakannen alle. Vaikka kadun varren aukiotila pienenee ylityksen johdosta, samalla se laajentaa pihakannella olevaa leikki- ja oleskelutilaa.

Rakennuksen 4 (CD) kellaritasolle K1 sijoitetaan lisärakennusoikeuteen laskettavia aputiloja siten, että rakennukseen muodostuu yhdeksänkerroksinen osa sallitun kahdeksan kerroksen sijaan. Rakennuksen massoittelua on kuitenkin porrastettu korkeussuunnassa asemakaavan edellyttämällä tavalla ja suurin osa rakennuksesta on edelleen kahdeksänkerroksinen. Korttelin kaikkien rakennusten 1. kerros sijoittuu yhtenevästi pihakannen tasoon ja pihakannen puolelta katsottuna rakennus onkin edelleen kahdeksan kerroksinen. Ratkaisu on korttelisuunnitelman mukainen ja maastonmuodot huomioiden soveltuu hyvin kokonaisuuteen.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteen 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 ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

Kaikkia edellä mainittuja asemakaavapoikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on asunnoille rakennettava vähintään 1 ap/95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja liiketiloille vähintään 1 ap/100 kem². Hankkeessa kaavan vaatimat 102 autopaikkaa sijoitetaan tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoista 100 on tarkoitettu asunnoille ja kaksi liiketiloille. Neljä autopaikoista on mitoitettu liikuntaesteisille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloille vähintään 1 pp/50 kem². Hankkeessa rakennetaan 356 polkupyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Molempien rakennusten alempaan kellariin tasolle K2 rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Rakennuksen 3 (AB) suoja on 182 henkilölle ja rakennuksen 4 (CD) 180 henkilölle. Osa suojatiloista on tarkoitettu myöhemmin rakennettavan rakennuksen 2 käyttöön. Normaaliaikana väestönsuojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varateiden käyttö perustuu omatoimiseen pelastautumiseen parvekeluukkujen kautta. Pysäköintilaitos on varustettu automaattisella paloilmotimella ja koneellisella savunpoistolla. Muilta osin rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu meluselvitys sekä lausunto ulkovaipan ääneneristävyydestä. Ulkoseinä rakenteeseen, ikkunoihin ja parvekeoviin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset sekä pihan oleskelualueiden, parvekkeiden ja terassien meluntorjuntatoimenpiteet on huomioitu suunnitelmissa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitetty kaavan mukaisesti

maisematyöluvan 2021-527 yhteydessä. Nyt Uudenmaan ELY-keskuksen kohderaportin mukaan maa-ainekset kiinteistöltä on poistettu kallioon saakka, myös kalliota on louhittu. Tehdyistä toimenpiteistä on laadittu Koontiraportti maaperän haitta-ainetutkimuksista, kaivuutöistä ja poistetusta maa-aineksesta. Kohderaportin kannanotossa todetaan, että Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut koontiraportin ja että kiinteistöllä ei ole jatkotoimenpidetarvetta.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytykselle. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysputkien kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

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 neljä.

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 ja metron rataisännöinti ovat antaneet hankkeen maanrakennus ja louhintatöistä lausunnon maisematyöluvan 2021-527 yhteydessä. Ehdollinen lausunto koski pääasiassa metron kalliotilojen ja rakenteiden turvallisuuden huomioimista jo toteutuneessa louhinnassa, mutta lausunto tulee huomioida myös uudisrakentamisessa koko rakentamisen ajan. Lisäksi HKL:n lausunnossa todettiin mm., että kohteessa tapahtuva toiminta ei saa häiritä tai vaarantaa metro-/raitioliikennettä. Hankkeessa tulee noudattaa ohjetta Rakentaminen metroradan läheisyydessä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Naapuritontilla 31-14-1 on pysyvä oikeus autopaikkoihin (7 ap) hakijatontin pohjoisreunalla. Rasitepaikkojen tulee olla käytettävissä myös rakennustöiden aikana. Tarvittaessa rasitepaikkojen uudelleensijoittamisesta tontilla tulee toimittaa rakennusvalvontaan uusi sopimus.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja

Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 103 600 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytyt:

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.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Tarvittavat katualueen työalueet tulee vuokrata ja aidata.

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.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden värinäräjoitusohjeita. 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.

Rakennusten käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaikat oltava toteutettuina.

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja tiilimalleista sekä parvekkeiden näkösuojaksi suunnitellusta alumiini-levyverkosta esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus 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.

Naapuritontilla 31-14-1 on pysyvä oikeus autopaikkoihin (7 ap) tontin pohjoisreunalla.

Rasitepaikkojen tulee olla käytettävissä myös rakennustöiden aikana. Tarvittaessa rasitepaikkojen uudelleensijoittamisesta tontilla tulee toimittaa rakennusvalvontaan tonttien välinen sopimus.

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 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.