

§ 26

Uudisrakennuslupa 2021-1423 Peijinkuja 6

Päätöspäivämäärä 16.2.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.2.2022

Rakennuspaikka	49-31-124-5 KAITAA Pinta-ala 2532.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Peijinkuja 6 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,76 + 15 % 7000.0 k-m ² 523.0 k-m ²				
Hakija	Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj PL 401 00601 HELSINKI					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1,2) ja tukimuuri Pääsuunnittelija: Lommi Jukka arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103961399H	4707.0	4707.0	15518.0	8
	2	103961400J	4707.0	4707.0	15518.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	16.09.2021				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	05.10.2021				Mahdollistava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	26.11.2021				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	08.06.2020				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	07.09.2020				Ehdollinen
	Länsimetro Espoo	19.01.2022				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	02.02.2022				Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 34 kpl
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote
Valtakirja
Hankekuvaus
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä 3 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma 2 kpl
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Palotekniset erillisuunnitelmat
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Ulkoväriyysuunnitelma
Ympäristötekniinen perusselvitys
Ympäristöselvitys
Turvallisuusselvitys
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Länsimetron lausunnon liite
Metron rataisännöinnin lausunnon liite
Esteettömyysselvitys
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Tuulisuusselvitys ja rakennetekniset tuulikuormat
Paloturvallisuuden riskinarvio
Ympäristömeluselvitys
Äänitekniinen selvitys ja julkisivun ääneneristysmitoitus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Havainnekuvia
Värijulkisivut 8 kpl
LVI-asemapiirustus
Korttelin hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Ulkovärisuunnitelma
Ympäristöselvitys
Naapurin suostumus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon ja tukimuurin rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 136 ja niiden keskipinta-ala on 45 m².

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa rakentaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu mm. ohjeellinen ala ajoyhteydelle. Tontin itäpuolella 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. Katutason 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.

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

RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan kaksi 8-kerroksista betonielementtirakenteista yhden portaan asuinkerrostaloa. Rakennuksista on suora uloskäynti länsipuolelle ensimmäisestä kerroksesta ja itäpuolelle toisen kerroksen tasolta viereiselle AH-tontille rakennettavalle kansipihalle, minne sijoittuvat hankkeen leikki- ja oleskelualueet. Ensimmäisestä kerroksesta on myös sisäyhteys kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen. Asuinrakennusten päätyjen julkisivut ovat valkobetonia ja parveketaustat valkoiseksi pinnoitettua betonia. Maantasokerroksen julkisivuissa on lisäksi käytetty asemakaava ja korttelisuunnitelma huomioiden okran sävyisiä keraamisia laattoja. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin molemmille rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 3 500 kem², eli tontin rakennusoikeus on yhteensä 7 000 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 1 050 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 9 413 kem², josta 6 996 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1 558 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 859 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

Asuinrakennusten itäjulkisivujen parvekkeet ylittävät kokonaan tontin rajan korttelin yhteispihan, eli AH-tontin 31-124-9 puolelle. Suunnitelma on korttelisuunnitelman mukainen ja ylityksistä on sovittu yhteisjärjestelyistä tehdyssä sitoumuksessa.

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.

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. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten kaavan mukaisesti 68 ap. Autopaikoista 55, joista kolme liikuntaesteisille, on sijoitettu kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen viereisellä AH-tontilla 31-124-9. Loput 13 autopaikkaa on sijoitettu AH-tontin pohjoispuolelle kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, eli 272 pp. Hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 272 paikkaa ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin ulkoiluvälinevarastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Molempien asuinrakennusten 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 70 henkilölle, eli suojatilaa yhteensä 140 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltama palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty parvekeluukkujen kautta. Savunpoisto on painovoimainen muissa tiloissa, paitsi kerroksissa olevista pienistä irtainvarastoista se on järjestetty koneellisesti.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty ympäristömeluselvitys. Lisäksi on laadittu äänitekninen selvitys ja julkisivun ääneneristysmitoitus, missä on esitetty ulkoseinärakenteeseen, ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin 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 viivytyksjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Alueella tulee asemakaavan mukaan huomioida sulfidisaviesiintymät ennen rakentamisen aloittamista. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontille on tehty erillinen sulfaatti- ja aggressiivisuustutkimus, jonka mukaan maaperästä ei löytynyt sulfidisavea. Espoon ympäristönsuojelun hankkeesta antaman ehdollisen lausunnon mukaan rakentamisen aikana on kuitenkin tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy.

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 kolme kansipihan alaisesta pysäköintilaitoksesta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida Länsimetron lausunnossa esitetyt asiat ja ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

Tontin maanpinnan korot yhteensovitetaan Peijinkujan korkoihin ja tästä johtuen hakijatontin länsireunaan, 0,80 metrin etäisyydelle naapurikiinteistön 49-438-6-184 rajasta, rakennetaan noin 46 metriä pitkä ja enimmillään noin 2,4 metriä korkea tukimuuri. Tukimuurin päälle asennetaan suojakaide putoamisen estämiseksi. Naapurikiinteistön omistajilta on saatu suostumus tukimuurin rakentamiseen.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen itäpuolella 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, tonttien tarpeellisten johtojen, putkien, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta korttelin muiden tonttien alueille, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista, hakijatontin parvekkeiden sijoittamisesta AH-tontin puolelle ja 55 autopaikan sijoittamisesta kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Myös 13 autopaikan sijoittamisesta kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on sovittu alustavasti. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPURIEN KUULEMINEN

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: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja 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 pyydettyä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
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.

Jos perustusrakenteet ulottuvat katualueen puolelle, on niille haettava kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa. Sijoituslupa tulee toimittaa rakennusluvan liitteeksi ennen rakennustöiden aloittamista.

Työmaavesien hallinnasta on esitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakentamisen aloittamista Peijinkuja 6, 8, 10, Finnoonsilta 19 sekä Finnoonsilta 17 yhteinen työmaavesien hallintasuunnitelma, mikäli rakentaminen tapahtuu alueella edes osittain yhtäaikaaisesti. Työmaavesisuunnitelma on lähetettävä tiedoksi Espoon ympäristönsuojelulle.

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.

Työmaavesien ohjauksessa ja käsittelyssä on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä ja työmaavesien hallintarakenteet on oltava käyttövalmiina ennen maanrakentamisen aloittamista. Työmaavesien käsittelyssä on otettava huomioon, että alueen hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen ja tulvaherkkään Djupsundsbacken puroon. Rakennuskohde sijaitsee metron puskurivyöhykkeellä. Työssä on noudatettava Länsimetron lausunnon kohdassa 4 annettuja ohjeita mm. betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoituksiin liittyen. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa Kaupunkiliikenne Oy:n (ent. HKL) metrosännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa. Metron rataisännöinnin lausuntoa ja Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Rakentamisen aikana on tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH-näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy (kuten haju, mustat savikerrokset).

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

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden 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.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat, polkupyöräpaikat 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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.