

§ 217

Uudisrakennuslupa 2022-1554 Finnoonsilta 13

Päätöspäivämäärä	8.12.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.12.2022

Rakennuspaikka	49-31-125-10 KAITAA Pinta-ala 2429.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Finnoonsilta 13 02270 ESPOO Asemakaava LPA-1 Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue, kap IV 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Pysäköintilaitos (1) Pääsuunnittelija: Anttila Jesse arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040431698	9116.0	2423.0	30893.0	4
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.9.2021				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	15.11.2021				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	02.11.2022				Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö	08.11.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	24.11.2022				Mahdollistava
	Länsimetro Espoo	11.11.2022				Ehdollinen
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	21.11.2022				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Valtakirjat Hankekuvaus					

Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä
Katukorkeusilmoitus ja katujen tasauspiirustus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Rakennusjäteselvitys
Esteettömyysselvitys
Paloturvallisuussuunnitelma
Meluselvitys
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys autosuojan avoimuudesta
Pysäköintilaitos autopaikat
Liikenteenohjaussuunnitelma
Kulkureitit
Pihasuunnitelma
Puustokartoitus
Tuulisuusselvitys
Värilliset julkisivupiirustukset 2 kpl
Ulkoväriyysuunnitelma
3D-katujulkisivu
Liitepiirustukset tontin rajan ylityksestä (4 kpl)
LOMAKE-YL08A
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-tekniikan ja toteutuksen perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Länsimetro Oy:n lausunnon liite
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa nelikerroksisen (joista kaksi kellarikerrosta)
pysäköintilaitoksen rakentamiseen pihajärjestelyineen. Ylin kerros
muodostaa kansipihan.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Rakennus sijoittuu asemakaavassa keskitetyn aluepysäköinnin korttelialueeksi, LPA-1 (alue), merkitylle tontille. Ajoyhteys pysäköintiin tulee osoittaa Finnoonsillalta maanalaisen ajoyhteyden (ma-ajo) kautta.

Kaikki autopaikat tulee sijoittaa kap IV -merkinnällä osoitetulle alueelle. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia.

Pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta.

Rakennukset saa rakentaa kiinni tontin rajaan.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä.

Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan

paksuus ja paino.

Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Pakokaasujen leviäminen oleskelupihoille on estettävä.

RAKENNUSHANKE

Rakennetaan nelikerroksinen pysäköintilaitos, jossa kaksi kellaria ja kattopiha. Rakennukseen toteutetaan osa korttelien 31124 ja 31125 asemakaavan edellyttämistä autopaikoista, 294 ap. Autopaikoista yhteensä 7 ap toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana ja osoitettuna. Kaikki autopaikat varustetaan sähköauton latausvalmiudella.

Pysäköintilaitos toteutetaan maanpäällisten kerrosten osalta avoimena. Rakennuksen runko ja porrashuoneet ovat teräsbetonirakenteisia ja julkisivut verhoillaan pääosin aaltoilevalla metalliverhouksella, joka täyttää julkisivujen paloteknisen avoimuusvaatimuksen. Porrastornien julkisivut verhoillaan keraamisella tiililaatalla. Rakennusta ei lämmitetä eikä kytketä vesijohtoverkoston.

Rakennuksen osin istutettava kattotaso toimii virkistykseen käytettävänä, kahden asuintalon asukkaiden yhteiskäyttöisenä piha-alueena. Osa pihasta rakennetaan ns. biodiversiteettiosana, joka ei ole varsinaisessa oleskelukäytössä.

Hulevedet viivytetään tontilla; viivytystilavuus 15 m³.

Pysäköintilaitoksen käytöstä on sovittu korttelin asuintonttien välisessä yhteisjärjestelysopimuksessa. Asuinrakennusten lupamääräyksissä huomioidaan yhteisjärjestelyjen perustaminen ennen asuinrakennusten käyttöönottoa.

RAKENNUSOIKEUS

Pysäköintilaitoksen kerrosala, yhteensä 2423 kem², on lisäkerrosalaa; rakennuksen kokonaisala on 9116 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalan rajan länsisivulla aaltomaisesti koko rakennuksen mitalla. Ylitys mahdollistaa pysäköintilaitoksen sijoittamisen tontille huomioiden rakennusalan rajaavat käyttörajoitusalueet. Rakennusalan rajan ylityksistä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa. Rakentamista varten tarvittavat työalueet tontin ulkopuolella on vuokrattava. Hakija on esittänyt perusteluna rakennustaiteellisen rakennuksen muotoilun.

Pohjoisen ja lännen puolella kevyen liikenteen sisäänkäyntien katosrakenteita sijoittuu naapurintontin puolelle. Hakija on esittänyt perusteluna rakennuksen kaavan mukaisen sijoittumisen kiinni tontinrajoihin.

Poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta puollettiin kaupunkikuvatoiminnan käsittelyssä 15.11.2021 ehdoin, jotka on otettu suunnitelmissa huomioon. Teknisen toimikunnan käsittelyä tai teknistä ennakkoesittelyä ei ole nähty tarpeellisiksi.

MUUT LAUSUNNOT

Ympäristökeskus on lausunnossaan 21.11.2022 puoltanut hanketta. Hankealue ei sijaitse merivesien tulvariskialueella, eikä hankealueen läheisyydessä ole havaittu hulevesitulvariskejä vuoden 2018 kartoituksen perusteella. Lisäksi hankealue ei sijaitse potentiaalisella happamien sulfaattimaiden esiintymisalueella. Rakentamisen aikana on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Ympäristönsuojelulla ei ole muuta huomautettavaa hankkeeseen.

Länsimetro on jättänyt 1.11.2022 ehdollisen lausunnon. Lupahakemuksen kohteena oleva hanke sijoittuu Finnoonsillan länsipuolelle, metron maanalaisen kaavan 940100 alueelle. Hakemusaineiston perusteella 4-kerroksinen pysäköintitalo sijoittuu metron Finnoon huoltotunnelin päälle ja samalla HSY:n purkutunnelin päälle. Perustamistapaselvityksen mukaan rakennuksen pohjoisosalla joudutaan kalliopintaa louhimaan 0,5 - 3,0 metriä. Huoltotunnelin uloin suojavyöhyke ulottuu koko osuudella nykyiseen kalliopintaan, joten suunniteltu louhinta rikkoo tätä suojavyöhykettä. Sisempään suojavyöhykkeeseen jää alimpien kellaritilojen osalta etäisyyttä vähimmillään noin 1 metri.

Rakennuskuormat eivät selviä aineistosta; kuormitus tulee merkittävän lähelle metron sisempää suojavyöhykettä. Länsimetron kannalta oleellista on varmistaa metron kallio- ja betonirakenteiden, metron tilojen sekä metron toimintaan liittyvien laitteiden turvallisuus ja välttyä näihin kohdistuvilta vaurioilta. Oleellista on myös taata metrolikenteen häiriötön toiminta kaikissa rakentamisen vaiheissa. Ennen rakentamistoimenpiteitä Länsimetrolle tulee toimittaa lausuttavaksi täsmälliset louhintasuunnitelmat sekä selvitys perustuskuormista ja niiden vaikutuksista huoltotunnelin kalliorakenteeseen. Louhintatyöstä pitää tehdä alustava ympäristöselvitys, katselmukset kohteessa sekä sopia tärinämittareiden asentamisesta ja tietojen toimittamisesta Länsimetrolle. Tunnelissa tehtävien katselmusten pitää kattaa alue, joka ulottuu vaakasuunnassa 70 metrin päähän louhinnasta. Louhinta jää yli 200 metrin päähän metroasemasta ja -tunneleista, joten metron liikennöinnistä aiheutuvia rajoitteita ja ohjeita ei tässä sovelleta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Alueesta on laadittava korttelin rakennushankkeiden kanssa yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen luvanmukaisten töiden aloittamista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

Ennen julkisivuverhousmateriaalien tilausta on

lopulliset värisävyt hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on jokaisesta sävystä (vaihtoehtoisia sävyjä yhteensä 2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Julkisivujen läpi näkyvä valaistus tulee suunnitella siten, että se ei aiheuta häiriötä tai vaaratilanteita korttelin asukkaille tai ympäristössä liikkujille. Valaistuksesta tulee pitää katselmus, johon tulee kutsua lupakäsittelijä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Valmistelija: Jari Saajo, p. 040 636 5871

Valmistelija: Piia Vihonen, p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät lisäykset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.