

§ 167

Uudisrakennuslupa 2023-1164 Luoteisrinne 19

Päätöspäivämäärä	16.11.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	23.11.2023

Rakennuspaikka	49-31-25-4 KAITAA Pinta-ala 1267.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luoteisrinne 19 02270 ESPOO Asemakaava AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 3,63 + 15 % 4600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Maria Godhen polku 19 c/o Newsec PAM Finland PL 52 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104112563S	6210.0	5737.0	20488.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.03.2023				Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan keskus	19.09.2023				Kieltävä
	Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	06.10.2023				Ehdollinen
	Länsimetro Oy	04.10.2023				Puoltava
	Metron rataisännöinti	02.10.2023				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	13.10.2023				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 3	31.10.2023				Mahdollistava

kpl
Kaupunkitekniikan 26.10.2023 Puoltava
keskus

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus
Valtakirja
Rasitesopimukset 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyyselvitys
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä
Liikennemeluselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Pohjatutkimuskartta
Perustamistapalausunto
Pohjatutkimusleikkaukset
Maaperän pilaantuneisuus- ja sulfidisavitutkimus
Väestönsuojapiirustukset
Yhteistilaselvitys
Väritetyt julkisivut
Pihasuunnitelma
Metron rataisännöinnin lausunnon liite
Rakennuksen IFC-tietomalli
Alustavat rakennetyypit
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Paloturvallisuuden riskinarvio
LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Suunnittelu- ja työnohjoitotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Hankekuvaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

Tontin itäosaan on 12.9.2023 myönnetty toimenpidelupa 2023-854 muuntamon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-2, jolle tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tontilta on osoitettu rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusala sijoittuu katualueen rajaan kiinni eteläpuolella ja rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä

kadulle että sisäpihalle. Tontin itäosasta on osoitettu ohjeellinen ala puin- ja pensain istutettavalle tontinosalle sekä länsiosasta sijainti rakennusten väliselle porttirakenteelle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin, tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi korttelisuunnitelma Matroonankatu länsi ja Design Finnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Suomenlahdentien varteen rakennetaan 8-kerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo, jossa on kellari. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan kaksi toisiinsa yhdistettävissä olevaa liiketilaa, jotka avautuvat Suomenlahdentien puolelle. Porrashuoneiden sisäänkäyntiaulat avautuvat sekä pihalle että kadun suuntaan. Myös kaikki yhteistilat: kerhohuone, pesula, talosaunat ja varastot ulkoiluvälineille ja lastenvaunuille sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Rakennuksessa on vaalean sävyiset paikallamuuratut tiilijulkisivut. Kaupunkikuvaa elävöitetään joidenkin ikkunoiden ympärille toteutettavilla tiilikehyksillä ja alimmissa kerroksissa kokonaisuudesta erottuvalla tiililadonnalla, poikkeavalla saumasävyllä ja aukotuksen keinoin. Porrashuoneiden sisäänkäyntien tehostemateriaalina on käytetty sinivihreää lasitettua tiiltä. Kaikissa asunnoissa on joko lasitetut tai ranskalaiset parvekkeet. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettu korttelin yhteiselle pihalle rakennuksen pohjoispuolelle. Kaavan edellyttämä porttirakenne hakijatontin ja naapuritontin 31-25-5 välille esitetään tarkemmin myöhemmin rakennettavan tontin 31-25-5 suunnitelmissa. Hanke on pienasuntovaltainen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 84 ja niiden keskipinta-ala on 45 m².

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 4 600 kem². Lisäksi saadaan 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 690 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 kokonaisala on yhteensä 6 210 m² ja kerrosala 5 737 kem². Kokonaisalasta 4 591 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 526 kem² (11 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 219 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osuutta, 401 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä ja 473 m² on kellarin osuutta.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

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.

Rakennus ylittää rakennusalan rajan sisäpihan puolella noin metrin verran. Rakennuksen sisäänkäyntien oven etäisyys katualueen rajasta tulee kuitenkin asemakaavan mukaan olla vähintään metrin. Ratkaisu on toteutettu ulokemaisilla sisäänkäyntikatoksilla, jotka vastaavat myös kaavan tavoitteeseen pääsisäänkäyntien korostamisesta mm. katoksilla.

Rakennuksen 1. kerroksessa porrashuoneen 20 m² ylittävä osa, 58 kem², on laskettu asuinrakennusoikeuden ylittävään lisärakennusoikeuteen. Asemakaava mahdollistaa ylityksen asuinrakennuksissa, kun ratkaisu lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Hankkeessa 1. kerroksessa ei ole asuntoja, mutta porrashuone avautuu esteettömästi kahteen suuntaan, porrashuoneessa on kaksipuolinen läpikuljettava hissi, huonekorkeus Suomenlahdentien puolella on normaalia korkeampi ja porrashuone on valoinen molemmin puolin asukkaiden viihtyisyyden parantamiseksi.

Asemakaavan mukaan vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteliin. Lisäksi vieraspaikkoja saa osoittaa piha-alueelle. Kohteessa vähimmäisvaatimuksen mukaisista autopaikoista kaksi liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa on kuitenkin sijoitettu piha-alueelle mahdollisimman lähelle sisäänkäyntiä. Muut autopaikat sijaitsevat kortteliin 31026 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, minne liikuntaesteisillä tulisi pitkä matka. Esteettömät paikat on sijoitettu tontin 31-25-5 puolelle ja niistä on sovittu yhteisjärjestelysopimuksessa. Piha-alueelle ei ole suunniteltu kaavan sallimia vieraspaikkoja, joten pihan muille toiminnoille on varattu riittävästi tilaa.

Perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto sekä liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten 1 ap / 180 kem². Autopaikkoja toteutetaan asuntomäärään perustuen 42 ap ja 1 ap liiketiloja varten. 43 autopaikasta kaksi on osoitettu Espoon rakennusjärjestyksen mukaisesti liikuntaesteisille. 41 autopaikkaa sijoitetaan pohjoisen puoleiseen kortteliin 31026 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Liikuntaesteisille osoitetut kaksi autopaikkaa sijoitetaan korttelin piha-alueelle.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja liike-, toimisto- ja palvelutiloja varten 1 pp / 50 kem². Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 168 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Kerrostalon kellariin rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa

yhteensä 237 henkilölle. VSS1 palvelee tämän luvan asuinrakennusta, jonka varsinainen suojapaikkatarve on 92 m² 123 henkilölle. VSS1 pieneltä osaltaan ja VSS2 palvelevat pohjoispuolen tontille 31-25-2 rakennettavaa asuinrakennusta. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta laaditun paloturvallisuussuunnitelman mukaan asunnoista on järjestetty varatiet parvekkeiden kautta siten, että pelastautuminen tapahtuu kadun ja piha puolella pelastuslaitoksen nostokaluston avulla ja päätyasunnoista omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut kahden nostopaikan sijoittamista katualueelle voimassa olevasta käytännöstä poiketen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasituksiin ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle. Meluselvityksen mukaan asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä, kun korttelin kaikki rakennukset on rakennettu.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan rakennuksen koillispuolelle sijoittuvan viivytyjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti. Tontin viivytyjärjestelmään ohjataan myös osa korttelin yhteisten piha-alueiden hulevesistä, jotka on huomioitu viivytystilavuudessa.

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

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on päivitetty ehdot huomioiden.

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on kuitenkin päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon. Lausunnon mukaan rakennuspaikka sijaitsee lähimmillään noin 70 metrin etäisyydellä Finnoon huoltotunnelista itään. Koska rakentaminen sijoittuu vaikutusalueeltaan selvästi metron tilojen ulkopuolelle eikä kohteessa tulla louhimaan tai paaluttamaan, rakentamisesta ei aiheudu vaikutuksia metron kallioiloihin. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen tulee huomioida.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta ennen alueella tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että tontista laaditut maaperätutkimusraportit on lähetettävä Uudenmaan ELY-keskukseen, ja valtion valvontaviranomainen antaa tarvittaessa lausunnon maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arvioinnista. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, kaivettuja maa-aineksia ei saa hyödyntää kaivualueella eikä poistaa toimitettavaksi muualla käsiteltäväksi ilman etukäteen tehtävää ilmoitusta valtion valvontaviranomaiselle. Jos Uudenmaan ELY-keskus toteaa maaperän olevan pilaantumaton, tulee kynnysarvot ylittävien maa-ainesten käsittelyssä ottaa huomioon lausunnossa annetut ehdot.

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut lausunnossaan pelastuslaitoksen nostopaikkojen sijoittamista Suomenlahdentien katualueelle voimassa olevasta käytännöstä poiketen. Lausunnossa todetaan, että kaksi nostopaikkaa Suomenlahdentien ajoradalle voidaan hyväksyä ehdoilla että katusuunnitelman mukaisesti katupuihin, valaistukseen, linja-autopysäkkiin ja kadunvarsipysäköintiin ei tehdä muutoksia.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin viiden tontin välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. kulku- ja pelastustie-, leikki- ja oleskelualueiden, liikuntaesteisten autopaikkojen, jätteiden keräyksen, johtojen ja hulevesien järjestelyistä. Lisäksi hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvän oikeuden perustamista autopaikkojen sijoittamisesta kortteliin 31026 rakennettavaan pysäköintilaitokseen hakijatontin ja tontin 31-26-1 välille.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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

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

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Hankkeesta laaditut maaperätutkimusraportit on lähetettävä Uudenmaan ELY-keskukseen, ja valtion valvontaviranomainen antaa tarvittaessa lausunnon maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeen arvioinnista.

Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, kaivettuja maa-aineksia ei saa hyödyntää kaivualueella eikä poistaa toimitettavaksi muualla käsiteltäväksi ilman etukäteen tehtävää ilmoitusta valtion valvontaviranomaiselle. Jos maaperä todetaan pilaantumattomaksi, tulee kynnysarvomaiden käsittelyssä huomioida Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon ehdot.

Maankaivutöiden aikana maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, jätejakeita tai maaperässä jätettyitä, tulee olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen tai Espoon ympäristönsuojeluun lausunnon mukaisesti.

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.

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työt metroradan läheisyydessä".

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Katselmuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasite-/yhteisjärjestelysopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa toimivaltaiselta viranomaiselta rasitteen perustamista ja/tai yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen asuinrakennuksen 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.