

§ 84

Uudisrakennuslupa 2023-89 Matroonanportti 1

Päätöspäivämäärä 8.6.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.6.2023

Rakennuspaikka	49-31-20-6 KAITAA Pinta-ala 2369.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Matroonanportti 1 02270 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,53 + 15 % 6000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Kuunhohde c/o JM Suomi Oy Hevosenkä 3 02600 ESPOO Asunto Oy Espoon Aurinkotuuli c/o JM Suomi Oy Hevosenkä 3 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja talousrakennus (2) Pääsuunnittelija: Laukkanen Vesa arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040580487	7180.0	7180.0	23241.0	8
	2	104058055E	54.0	54.0	139.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	29.08.2022				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	17.10.2022				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.11.2022				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	20.01.2023				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	16.02.2023				Mahdollistava

Kaupunkimittaussyksikkö 01.02.2023

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Hallinto-oikeus selvitykset
Hallituksen kokouspöytäkirja 2 kpl
Valtakirja 4 kpl
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto 2 kpl
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitykset rakenteiden ääneneristäväydestä
Meluselvitys
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto liitteineen
Selvitykset kosteudenhallinnasta
Hulevesisuunnitelmat
Pintavesisuunnitelmat
Piha- ja istutussuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Julkisivumateriaalit
Ilmakuva alueelta
Kaupunkikuvatoimikunnan ennakkolausunto
Pysäköintiyhtiö 31026-LPA tekninen esitys
Lomake YL08A Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Ympäristötekniinen perusselvitys (PIMA)
Turvallisuusselvitykset
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteeellisen turvallisuuden riskiarvio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet
Asuinkerrostalon kesäajan lämpötilaselvitys
Metron rataisännöinnin lausunto
Ilmanlaatuselvitykset
Yhteistilaselvitys
Rasitesopimus
Sopimus pysäköintijärjestelystä
Pesulaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 109. Hanke on pienasuntovaltainen. Asuntojen keskipinta-ala on 48 m².

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK-1 ja siltä on osoitettu rakennusala 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Lisäksi tontilta on osoitettu sijainniltaan ohjeelliset alat talousrakennuksille

ja puin ja pensain istutettaville tontinosille. Rakennusala sijoittuu katualueen rajaan kiinni sekä etelä- että länsipuolella. Rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä kadulle että sisäpihalle. 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 ja Matroonanportin risteykseen rakennetaan 8-kerroksinen, kaksiportainen asuinkerrostalo, joka muodostuu kahdesta, nurkista toisissaan kiinni olevasta rakennusmassasta. Rakennusmassa sijoittuvat siten, että tontin lounaiskulmaan muodostuu avara sisäänkäyntiaukio. Leikki- ja oleskelualueet ovat sisäpihan puolella. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu sisäänkäyntiaulat sekä yhteistilat: talosaunat, kerhotila, pesulat sekä irtaimisto- ja lastenvaunuvarastot. Polkupyörävarastot sijaitsevat rakennuksen parvekelinjojen alla sekä erillisessä ulkorakennuksessa sisäpihalla. Rakennuksen julkisivut ovat vaaleasta tiilestä pääosin paikalla muuratut. Julkisivumuurauksessa on käytetty reliefitiiltä tehostekenttinä. 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa on lisäksi käytetty pitsitiilimuurausta, joka suodattaa läpi taustaseinän sinisen tehostevärin ja jonka poikittain asetelluista tiilistä muodostuu aaltokuvio julkisivupintaan. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä on korostettu sinisävyisellä, lasitetulla tiilimuurauksella. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Talossa on tasakatto. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 6 000 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 900 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 kerrosala on yhteensä 7 234 kem², josta 6 000 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 560,6 kem² (9,3 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 267,6 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osaa ja 406,1 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä.

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.

Rakennuksen idänpuoleinen A-osa ylittää rakennusalueen rajan sisäpihan puolella noin 1,5 m ja parvekelinjan osalta 1,1 m yli kaavassa sallitun. Rakennuksen pohjoispuolen B-osa ylittää rakennusalueen rajan noin 0,85 m ja parvekelinja noin 0,5 m yli kaavassa sallitun. Ylityksillä on saavutettu lisää tilaa rakennuksen sisäänkäyntien edustalle muodostuvalle, kaupunkikuvaa elävöittäväälle aukiolle.

Asemakaavan mukaan Suomenlahdentien varteen sijoittuvien rakennusten tuloilma tulee ottaa katolta tai sisäpihan puolelta. Hankkeessa Suomenlahdentien puoleisen rakennuksen A-osan kahden asunnon tuloilma kussakin kerroksessa otetaan kuitenkin rakennuksen päädyistä tai aukiolta. Nämä asunnot eivät sijoitu Suomenlahdentien puoleiselle julkisivulle ja hakemukseen liitetyn ilmanlaatuselvityksen mukaan tuloilma otetaan uudisrakentamisessa käytettäviä suositusetaisyyksiä kauempaa. Lisäksi hyvä ilmanlaatu sisätiloissa varmistetaan soveltuvilla suodattimilla.

Perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaan perustuen 55 ap. 53 autopaikkaa sijoitsevat kortteliin 31026 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa ja kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa tontin pohjoisosassa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 218 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen B-osan 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 160 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeen palotekniset ratkaisut on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle ja esittelyn muistio on palotarkastajan leimaama. Rakennuksessa on painovoimainen savunpoisto ja pelastautuminen on järjestetty parvekeluukkujen kautta viereisen palo-osaston parvekkeelle.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty meluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyyselvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasituksiin ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Tontin

leikki- ja oleskelualue sijoitettu rakennuksen muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan aukion alueella sijaitsevaan viivytyjärjestelmään, mistä ylivuoto on ohjattu HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Alueelta on tehty pilaantuneiden maiden selvitys. Tutkimuksen perusteella alueella ei ole kunnostustarvetta.

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 tontilta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmat on päivitetty lausunnon mukaisiksi.

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

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvien oikeuksien perustamista talousrakennuksen palomuurin rakentamatta jättämisestä hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevan tontin 31-20-2 välille sekä autopaikkojen sijoittamisesta kortteliin 31026 rakennettavaan pysäköintilaitokseen hakijatontin ja tontin 31-26-1 välille. 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. 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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä 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.

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

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.

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

Tuloilma on suodatettava asemakaavan mukaisesti käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava

toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen 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 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.