

## § 22

**Uudisrakennuslupa 49-2024-50 Matroonankatu 4**

Päätöspäivämäärä	8.2.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.2.2024

<b>Rakennuspaikka</b>	49-31-20-7 KAITAA Pinta-ala 2832.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Matroonankatu 4 02270 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, XVI, e = 1,51 4265.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Matroonan Parkki c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI  Asunto Oy Espoon Matroonan Kiikari c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI	
<b>Toimenpide</b>	Pysäköintilaitoksen osa (1) ja rakennustöiden aloittamisoikeus  Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104136082E 2166.0 2166.0 9615.0 1	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittaussyksikkö 16.01.2024 Mahdollistava Ympäristönsuojelun palvelualue 18.01.2024 Ehdollinen Uudenmaan ELY-keskus 22.01.2024 Mahdollistava Kaupunkikuvatoimikunta 12.12.2022 Puoltava	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 5 kpl	

Aloittamisoikeushakemus  
Kaupparekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Yhtiökokouspöytäkirja  
Valtakirjat 2 kpl  
Hankeselostus  
Yhteisjärjestelysopimus  
Naapurin kuuleminen, 4 kpl  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Rakennusoikeus- ja kerrosalalaskelma  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Selvitys energiatodistuksesta  
Esteettömyysselvitys  
Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus  
Pinnantasaussuunnitelma  
Hulevesisuunnitelmat  
Salaojasuunnitelma  
Maaperän pilaantuneisuustutkimus  
Pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti  
Kaivu- ja louhintasuunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Istutussuunnitelma  
Värilliset julkisivut, parkin poistumistieporras  
Korttelisuunnitelma  
Rakennusselostus, maa- ja pohjarakentaminen  
Pohjapiirustus, pysäköintihalli kokonaisuus  
Pysäköintihallin IFC-malli  
Rakennetyypit, autohalli  
LVI-järjestelmäkuvaus  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, autohalli  
Rakennusfysikaalisen turvallisuuden riskiarvio, autohalli  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio, autohalli  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiselle. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden sekä kerroksen betonitöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden hakeminen mahdollistaa hakijan mukaan pysäköintilaitoksen rakentamisen jatkamisen saumattomasti seuraavaan lohkon siirryttäessä.

Pysäköintilaitos rakennetaan useamman tontin alueelle kortteleissa 31020 ja 31024. Aiemmin on myönnetty rakennusluvut pysäköintilaitoksen osille tonteille 31-20-3, 31-20-4 ja 31-20-5.

**ASEMAKAAVA**

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle

AK-1. Tontilta on osoitettu rakennusala 16-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä rakennuksen tai kansipihan alainen tila, johon saa sijoittaa mm. auton ja polkupyörän säilytyspaikkoja, porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä asukkaiden yhteistiloja. Laitos tulee toteuttaa siten, että sen kansi muodostuu luontevaksi osaksi piha-alueen kokonaisuutta. Piha-alueiden ilmeen tulee olla vehreä ja viihtyisä ja käytettyjen materiaalien korkeatasoisia. Kaikki välttämättömien huolto-, kulku-, oleskelu- ja leikkialueiden ulkopuolelle jäävät alueet tulee istuttaa. Kansipihoille tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Pysäköintitilojen ja -laitosten ilmanvaihtolaitteet ja porrasrakenteet tulee integroida rakennuksiin ja pihan rakenteisiin. Laitteiden ja rakenteiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus sekä olla julkisivumateriaaleiltaan laadukkaita ja ympäristöön sopivia. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. kansipihan istutusten tarvitsemaan kasvualustaan, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin sekä tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

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

#### RAKENNUSHANKE

Maanpinnan ja pihakannen alapuolelle sijoittuva yksikerroksinen pysäköintilaitos palvelee kortteleihin 31020 ja 31024 rakennettavia asuinkerrostaloja. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on järjestetty Finnoonkartanonkadulta tontilta 31-20-4. Nyt haettavasta pysäköintilaitoksen osasta rakennetaan suora yhteys tämän hakemuksen tontille myöhemmin rakennettavan 16-kerroksisen asuinkerrostalon kellariin sekä pihakannelle ulottuva porrasyhteys poistumiseen. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet on integroitu pihakannen porrasyhteyden rakenteisiin ja porrasyhteyden maanpäällisen osan julkisivut on yhteensovitettu korttelialueen asuinrakennusten julkisivuihin. Koko korttelin piha-alue on suunniteltu yhtenäisenä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta asemakaavan vaatimusten mukaisesti. Lisäksi tontille rakennetaan korttelin asuinrakennuksia palveleva jätteiden syväkeräysjärjestelmä.

#### RAKENNUSOIKEUS

Pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle ei ole määritetty sallittua kerrosalaa. Tilat saa rakentaa yhteen maanalaiseen kerrokseen asuinkerrostalolle määritetyn rakennusoikeuden lisäksi. Myös mm. asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Pysäköintilaitoksen osan kokonaisala ja kerrosala on 2 166 kem<sup>2</sup>. Kerrosalasta 2 130 kem<sup>2</sup> on pihakannen alaisille tiloille osoitettua lisärakennusoikeutta, 14 kem<sup>2</sup> on pihakannen yläpuoliseen poistumisportaaseen käytettävää asuinrakennusten ulkopuolisille talousrakennuksille tarkoitettua lisärakennusoikeutta ja 22 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin mukaista yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja taloteknisten hormien ja kuilujen osuutta.

#### AUTOPAIKAT

Hakemuksen tontille rakennetaan yhteensä 66 autopaikkaa, joista kolme

on suunniteltu esteettömiksi. Kaikki autopaikat on varustettu sähköautojen latauspistevalmiuksilla.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Pysäköintilaitoksessa on hätäkeskukseen kytketty paloilmoitin ja automaattinen sammutuslaitteisto.

Koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu yhteinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hakemuksen tontin hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan pääosin kaakon suuntaan sijoitettavan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Pysäköintilaitos on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että suorat yhteydet asuinrakennusten porrashuoneisiin ja osa autopaikoista ovat esteettömiä.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt tontin asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen osan hankekokonaisuutta yhtäaikaisesti ja puoltanut sitä ehdoin. Lausunnossa ei ollut ehtoja pysäköintilaitokseen liittyen.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu koskien koko pysäköintilaitosta. Suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta lausunnon maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksiin liittyen. Lausunnon mukaan rakennettavalla kiinteistöllä 49-31-20-7 on voimassa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös pilaantuneen maaperän puhdistusilmoituksesta. Kun maaperän puhdistus on kesken, on toimivaltainen viranomainen kiinteistöllä maa-aineksen kaivuun ja sen hyödyntämisen ja/tai poistamisen muualla käsiteltäväksi osalta Uudenmaan ELY-keskus. Ympäristönsuojelun lausunto huomioiden myös Uudenmaan ELY-keskus on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnon mukaan pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukselle. Loppuraportin perusteella kiinteistö 49-31-20-7 on puhdistettu annetun päätöksen mukaisesti eikä ko. kiinteistöllä ole kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kiinteistöllä ei ole toimenpidetarpeita tehtyyn puhdistukseen liittyen.

Lisäksi Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnossa todetaan, että alueelta laaditun sulfidisavitutkimuksen mukaan kiinteistö ei sijaitse potentiaalisella happamalla sulfaattimaalla.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu koko korttelin 31020 alueelle laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos, jossa on sovittu mm. alueen kulku-, huolto, pelastustie-, leikki-, oleskelu- ja hulevesijärjestelyistä.

## NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

### Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo:

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustustöiden ja kerroksen betonitöiden tekemiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 151 620 euron vakuus.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

työmaasuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden 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.

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.

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 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**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 144 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

043 827 0872

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

