

§ 155

Uudisrakennuslupa 2024-1079, Malleniuksenkuja 14

Päätöspäivämäärä 12.12.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.12.2024

Rakennuspaikka	49-31-159-9 KAITAA Pinta-ala 679.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Malleniuksenkuja 14 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 4,57 3105.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Lilja c/o Bonava Suomi Oy PL 1100 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104183943B	3740.0	3740.0	11780.0	8
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö	28.10.2024				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	22.04.2024				Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue	11.11.2024				Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	03.12.2024				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Lainhuutotodistus					

Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimuksen luonnos
Naapurien kuuleminen 3 kpl
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Rakennusjäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Palotekniset erillisuunnitelmat
Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä
Liikennemeluselvitys
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennustyönäikainen hulevesien käsittely
Maaperän haitta-ainetutkimus
Johtotietokartta
Väestönsuojapiirustus
Väritetyt julkisivut
Pihasuunnitelma
Turvallisuusasiakirja
Varautuminen asuinkerrostalon kesäajan huonelämpötilojen hallintaan
Seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi
Akustinen lausunto ilmalämpöpumppuvarauksista
ELY-keskuksen lausunto
Suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Asemakaavan mukaan tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala enintään kahdeksankerroksiselle asuinkerrostalolle. Rakennusala rajoittuu tontin rajoihin pohjois-, etelä- ja länsipuolilla. Tontin länsi- ja lounaispuolella on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH, eteläpuolella Matroonanpuisto, pohjoispuolella rakennusala seitsemänkerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka kattopihan tulee palvella myös tämän hankkeen asuntoja. Tontin itäpuolella kulkee Finnoonkartanonkatu. Asuinrakennukseen tulee rakentaa viherkatto. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja, värillistä betonia tai paikallamuurattua poltettua tiiltä. Kahden alimman kerroksen julkisivut tulee tehdä

paikallamuuratusta poltetusta tiilestä. Lisäksi mm. maantasokerroksia tulee elävöittää sateelta, tuulelta, lumelta ja auringolta suojaavilla katoksilla, arkadeilla ja syvennyksillä. Pääsisäänkäyntejä tulee korostaa katoksilla, tehostemateriaaleilla ja väreillä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylempiin kerroksiin siten, että niistä on esteetön yhteys kattopihoille. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, hulevesien käsittelyyn ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi kaava-alueen lähiympäristösuunnitelma, alue- ja korttelisuunnitelmat, energiasuunnitelma sekä Finnoon alueen design-käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Rusthollinrinteen kaava-alueen koillisosaan, Finnoonkartanonkadun reunaan, rakennetaan yksi asuinkerrostalo. Rinteeseen sijoituvassa rakennuksessa on sisäänkäynti sekä kadun että toisen kerroksen tasolla yhteiskäyttöisen sisäpihan puolella. Kahdeksankerroksisessa talossa on asemakaavan vaatima viherkatto ja seitsemännestä kerroksesta on suunniteltu suora yhteys pohjoispuolelle myöhemmin rakennettavan asuinkerrostalon toiminnalliselle kattopihalle. Asukkaiden yhteistiloja on sijoitettu sekä ensimmäiseen että ylimpään kerrokseen viereisen talon toiminnallisen kattopihan tasolle. Irtaimistovarastot ovat ensimmäisessä kerroksessa väestönsuojan tiloissa. Ulkoiluvälinevarastoihin on suora yhteys ulkoa joko kadun tai yhteispihan puolelta. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin uritettua tai eri syvyyksillä eri tavoin pestyä valkobetonia. Jalustaosa kahden ensimmäisen kerroksen osalta on asemakaavan mukaisesti paikallamuurattua tiiltä. Sisäänkäyntejä on korostettu mm. katoksin ja tehostevärein. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettu viereisen tontin yhteiskäyttöiselle korttelialueelle. Lisäksi rakennuksen ylimmästä kerroksesta järjestetään yhteys pohjoispuolelle rakennettavan asuinkerrostalon toiminnalliselle kattopihalle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 54 ja niiden keskipinta-ala on 48 m². Hanke on pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin 31159 osalle on osoitettu rakennusoikeutta 24 500 kem², josta hakijatontin rakennusoikeus on 3 105 kem². Lisäksi saadaan rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 776 kem². Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 3 740 m², josta 3 105 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 295 kem² (10 %) on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 340 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä. Tontille osoitettu varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hankkeessa ei ole haettu vähäisiä poikkeuksia.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella enintään 30 % erillisen ohjeen mukaan. Vaadituista paikoista on rakennettava liikkumisesteisen autopaikkoina vähintään yksi 30 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Hankkeessa autopaikkoja rakennetaan yhteensä 20. Kerrosalan mukaisesta 29 autopaikan vaatimuksesta on haettu asemakaavan mahdollistamaa 30 %:n vähennystä pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella. Toimenpiteet ovat erillisen ohjeen mukaisia. Autopaikoista 19 sijoitetaan myöhemmin saman korttelin LPA-1-alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoista yksi on suunniteltu liikkumisesteisille ja se on sijoitettu yhteiskäyttöisen pihan alueelle.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Hankkeessa asuntomäärään perustuva polkupyöräpaikkavaatimus on 108 pp. Hankkeessa rakennetaan 110 polkupyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu 1. kerroksen varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu kuusi paikkaa ulkoa.

Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja yhteensä 153 henkilölle. Väestönsuoja tulee palvelemaan myös pohjoispuolen tonttia [REDACTED]. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Suunnitelman mukaan kaikista asunnoista on järjestetty varatie parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys, akustisen suunnittelun ja toteutuksen periaatteet sekä ulkovaipan ääneneristävyysselvitys. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyyssvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen korttelin sisäpihalle.

Tontin ja korttelin yhteiskäyttöisen piha-alueen hulevesien käsittelystä on laadittu yhteinen suunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen ja viherkaton suhteen. Rakennuksen kattovedet käsitellään viherkatolla ja piha-alueen hulevedet ohjataan viivytyksjärjestelmiin. Hulevesien ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausannon mukaisesti.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennukseen on järjestetty esteetön sisäänkäynti sekä sisäpihan että kadun puolelta ja kaikki asunnot ja kaikki yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin ja suosituksin. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan antaman palautteen mukaisesti.

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

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen, joka vaatii tekemään ilmoituksen pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi valtion ympäristöviranomaiselle. Lausunnon mukaan kiinteistöllä on tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia ja Uudenmaan ELY-keskus on todennut, että kynnysarvon / alueellisen taustapitoisuuden ylittäviä, mutta alemman ohjearvon alittavia haitta-ainepitoisuuksia sisältävien maiden poisto kyseiseltä tontilta ei edellytä ympäristönsuojelulain mukaisen ilmoituksen tekoa. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että jos tontilta ei saada poistettua kaikkia kynnysarvon / alueellisen taustapitoisuuden ylittäviä, mutta alemman ohjearvon alittavia haitta-ainepitoisuuksia sisältäviä maa-aineksia, tulee olla yhteydessä uudestaan Uudenmaan ELY-keskukseen ja pyytää lausuntoa/ohjeita jatkotoimenpiteitä varten.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu koko korttelin 31159 alueelle laadittu yhteisjärjestelysopimusluonnos, jossa on sovittu mm. alueen kulku-, huolto-, pelastustie-, palo-osastointi-, leikki-, oleskelu- ja hulevesijärjestelyistä.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Hankkeesta on tiedotettu naapureille sekä hakijan että rakennusvalvonnan toimesta, 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:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien 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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen talotekniikan 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 Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Kiinteistöltä kaivetut ja poistettavat, haitta-ainepitoisuudeltaan kynnsarvon ylittävät maa-ainekset on vietävä sellaiseen vastaanottoaikkaan, jolla on ympäristönsuojeluviranomaisen lupa ottaa kyseistä maa-ainesta vastaan.

Jos tontilta ei saada poistettua kaikkia kynnsarvon /

alueellisen taustapitoisuuden ylittäviä, mutta alemman ohjearvon alittavia haitta-ainepitoisuuksia sisältäviä maa-aineksia, tulee olla yhteydessä uudestaan Uudenmaan ELY-keskukseen ja pyytää lausuntoa/ohjeita jatkotoimenpiteitä varten.

Pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja -materiaaleista on esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on julkisivujen punasävyistä tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa. Lisäksi katselmuksella tulee olla esiteltävissä julkisivuissa käytettävien tiilien ja valkobetonin mallipalat sekä ikkunoiden ja ovien metalliosien sävyt.

Mahdollisen tilapäisjulkisivun ilmeen tulee olla siisti ja sen tulee sopeutua kaupunkikuvaan neutraalisti.

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus.

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a §:n mukainen tarkastus.

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.

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 §

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.