

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 75

§ 75

**Uudisrakennuslupa 2021-1270, Finnoonsilta 19**

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

**Rakennuspaikka**

49-31-124-7

Finnoonsilta 19

KAITAA

02270 ESPOO

Pinta-ala 1073.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XVI, e =

käyttötarkoitus

6,99 + 15 %

Kaavanmukainen

7500.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

**Hakija**

Skanska Talonrakennus Oy

PL 114

00101 HELSINKI

**Toimenpide**

Uusi rakennus

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Kalkkinen Mikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan  
rakennusPysyvä  
rakennus-  
tunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten  
lukumäärä

1

103957356  
3

9944.0

9509.0

31100.0

17

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P1

**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö

26.08.2021

Puoltava

Naapurien kuuleminen 2 kpl

09.09.2021

Mahdollistava

Metron rataisännöinti

30.09.2021

Ehdollinen

Länsimetro Espoo

11.10.2021

Ehdollinen

Kaupunkikuvatoimikunta

21.12.2020

Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta

12.04.2021

Ehdollinen

Espoo Ympäristökeskus

30.11.2021

Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl  
Kaupparekisteriote  
Kiinteistökaupan esisopimus  
Hallituksen kokouspöytäkirja  
Valtakirja  
Hankekuvaus  
Rasitesopimus  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Rakennusjätteselvitys  
Kerrosalakaavio  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyysselvitys  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus  
Kosteudenhallintaselvitys ja KK10-raportti  
Liikennemeluselvitys  
Lentoestelausunto  
Väestösuojapiirustukset ja -ilmoitus  
Vähäiset poikkeamiset asemakaavasta  
Ympäristöselvitys  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 7 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Metron lausunnon liite 2 kpl  
Energiasuunnitelma  
Tuulisuusselvitys  
Selvitys rakennusvaipan kosteusteknisestä toiminnasta  
Tonttiyksikön suostumus  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Värijulkisivut  
Sijaintikaavio  
Havainnekuvat  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Piha- ja pintavesisuunnitelma  
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta  
Hulevesisuunnitelma  
Korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma  
Parvekkeiden meluntorjunta -selvitys

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 17-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 133.

### ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 16-kerroksisen asuinkerrostalon ja jonka pohjakerroksen pinta-alasta on käytettävä 15 % myymälä- ja palvelutiloja varten. Yhteiskäyttöisiä tiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin ja näitä tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennusalan rajat ovat kadun ja korttelin pihan puolella tontin rajoissa kiinni. Tontin luoteispuolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH, jonka kansipihalle saa sijoittaa mm. tonttien leikkipaikat ja talousrakennuksia. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta,

puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutason kerroksen tai alimpien kerrosten tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, piha-alueiden suunnitteluun ja hulevesien käsittelyyn liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoonkallion korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

#### RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan yksi 17-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on kellari ja asemakaavan mukaisesti liiketila ensimmäisessä kerroksessa sekä asuntoja palvelevia yhteistiloja ylimmässä kerroksessa. Rakennuksesta on suora yhteys viereiselle AH-tontille rakennettavalle kansipihalle, minne sijoittuvat tontin leikki- ja oleskelualueet. Julkisivut ovat pääasiassa valkobetonia ja maantason kahden alimmaisesta kerroksen aukotusta ja toimintoja on korostettu korttelisuunnitelman mukaisesti laatoituksin ja värilasein jäsenneyillä tehostekentillä. Kerroksissa ikkunat on rytmitetty maalattujen tehosteiden avulla rakennuksen vertikaalisuutta korostaviin ryhmiin. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet. Hanke on pienasuntovaltainen. Topten-käytäntöjen aputilamitoitusta noudatetaan varastotilojen suhteen, mutta mitoituksesta poiketaan suositeltavien pesulan, kuivaustilojen, talosaunaosastojen ja kerhotilan pinta-alojen suhteen siten, että kuitenkin pääosa ohjekortin suosituksesta täyttyy.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 7500 kem<sup>2</sup>. Lisäksi saa 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 1125 kem<sup>2</sup>, ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 9509 kem<sup>2</sup>, josta 7500 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 1536 kem<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 473 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisten tilojen osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan parvekkeet saavat ulottua katu- ja torialueelle 2,5 m siten, että niiden vapaa alikulkukorkeus on 4,4 m. Suunnitelmissa poiketaan paikallisesti ja vähäisesti korkeuden osalta 0,16 m 1,65 m<sup>2</sup>:n alueella, jolloin alikulkukorkeus on 4,24 m. Poikkeamaa perustellaan sillä, että parvekkeen kohdalla rakennuksen ja katualueen muurin välistä ei muutenkaan mahtuisi ajamaan huoltokalustolla. Tonttiyksiköltä on saatu suostumus poikkeamaan ehdolla, että kaikki rakenteet, rakentaminen ja rakennusaikainen varastointi pysyvät oman tontin puolella.

Rakennuksen 1. ja 17. kerroksessa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävä osa on laskettu asuinrakennusoikeuden ylittävään lisärakennusoikeuteen. Asemakaava mahdollistaa ylityksen asuinkerroksissa, kun ratkaisu lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Hankkeessa 1. ja 17. kerroksessa ei ole asuntoja, mutta hakijan mukaan 1. kerrokseen on pyritty sijoittamaan vain yhteistiloja, jotta kaikki asunnot sijoittuisivat rauhallisiin ja tarkoituksenmukaisiin paikkoihin, porrashuoneen sisääntulosta ja käytävistä on pyritty tekemään avaria ja luonnonvaloisia, 17. kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, joten kerroksesta on tehty hulpea yhteistilojen kokonaisuus ja lisäksi porrashuoneisiin liittyvä käytävä on viihtyisästi valaistu pohjoiseen aukeavan ikkunarivistön avulla.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteen 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.

Kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan perustelut huomioiden pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/180 kem<sup>2</sup> liiketiloja varten. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten 68 ap ja liiketiloja varten 1 ap. Yhteensä 69 autopaikasta kolme on suunniteltu liikuntaesteisille ja ne on sijoitettu rakennuksen viereiseen kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen AH-tontilla 31-124-9. Muut 66 autopaikkaa on sijoitettu pohjoispuolelle kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloja varten vähintään 1 pp/50 kem<sup>2</sup>. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 266 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Liiketilaa varten rakennetaan kaavan vaatimat 2 pp ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen kellariin rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 200 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Rakennukseen toteutetaan kaksi palolta suojattua uloskäytävää, palomieshissi ja kiinteä sammutusvesiputkisto. Rakennuksen savunpoisto on painovoimainen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty liikennemeluselvitys sekä selvitykset ulkovaipan ääneneristyksestä ja parvekkeiden meluntorjunnasta. Selvityksissä on esitetty ulkovaippaan, ikkunoihin, parvekeoviin sekä parvekelasituksiin ja lasikaiteisiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset sekä osaan parvekkeista kohdistuvat äänenabsorbtiomateriaalien käyttöön liittyvät vaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Sekä hakijatontin että koko korttelin hulevesien käsittelystä on laadittu erilliset alustavat hulevesisuunnitelmat, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään ja johdetaan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Hankkeessa käytetään Kuivaketju10-toimintamallia.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennuksen pohjois- ja itäpuolen sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kolme.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen läheisyyteen. Länsimetron huomioiminen töissä tulee toteuttaa lausunnon ehtojen mukaisesti ja suunnitelmille sekä perustusten kuormitustiedoille tulee saada Länsimetron hyväksyntä. Lisäksi perustusten toteuttamisessa tulee huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen luoteispuolella sijaitsevan yhteiskäyttöisen AH-tontin 31-124-9 sekä muiden korttelissa sijaitsevien asuintonttien välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin korttelin yhteisen pihan käytöstä liikkumiseen, leikkiin ja oleskeluun, huoltoon ja pelastustoimintaan, tonttien oikeuksista toistensa alueella liikkumiseen, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista ja hakijatontin kolmen liikuntaesteisten autopaikan sijoittamisesta kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Lisäksi hakijatontti on sopinut alustavasti rasitesopimuksen tekemisestä AH-tontin 31-124-9 kanssa rakennuksen parvekkeiden ja perustusrakenteiden sijoittamisesta osittain AH-tontin puolelle. Myös 66 autopaikan sijoittamisesta kortteliin 31125 rakennettavaan pysäköintilaitokseen on sovittu alustavasti. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

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: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

**Työtä 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

**Työn 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.

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metroisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Rakentaminen metro-/raitiotieradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueelta pyydetty lausunto ja lausunnon ehdot sulfidisavien huomioimiseen liittyen tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Jos rakentaminen edellyttää johtojen siirtoja, on niistä sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

Kaikkien rakenteiden tulee sijoittua oman tontin puolelle.

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

Väri lasien valintaan on toteutusvaiheessa kiinnitettävä huomiota. Pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tulee esitellä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmuksella tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on eri lasivaihtoehdoista tehtävä riittävän kokoiset mallipalat. Lisäksi katselmuksessa rinnalla tulee olla nähtävillä myös muut julkisivumateriaalit.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetetut vaatimukset.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan allekirjoitetut rasite-/yhteisjärjestelysopimukset tarvittavista oikeuksista ja niistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista / yhteisjärjestelyä toimivaltaiselta viranomaiselta 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**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Pii Vihonen, puh. 043 827 0872  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Oheismateriaali

- 2021-1270 asemapiirustus
- 2021-1270 sijaintikaavio
- Ei julkaista 2021-1270 hankeselostus
- Ei julkaista 2021-1270 leikkaukset
- Ei julkaista 2021-1270 pohja k-kr
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 1kr
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 2kr
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 3kr
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 8kr
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 12kr
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 16kr
- Ei julkaista 2021-1270 pohja 17kr
- Ei julkaista 2021-1270 pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1270 julkisivut
- Ei julkaista 2021-1270 värijulkisivut
- 2021-1270 havainnekuvat

## Tiedoksi

Hakijat