

§ 27

Uudisrakennuslupa 2021-1425 Peijinkuja 8

Päätöspäivämäärä 16.2.2022
 Päätös annetaan julkisanon jälkeen 23.2.2022

Rakennuspaikka	49-31-124-9 KAITAA Pinta-ala 2964.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Peijinkuja 8 02270 ESPOO Asemakaava AH Asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue 0.0 k-m ² 677.0 k-m ²				
Hakija	Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj PL 401 00601 HELSINKI					
Toimenpide	Pysäköintilaitos (1) ja talousrakennus (2) Pääsuunnittelija: Lommi Jukka arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	103961404N	2771.0	2771.0	9021.0	1
	2	103961405P	198.0	198.0	589.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	16.09.2021				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	05.10.2021				Mahdollistava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	26.11.2021				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	08.06.2020				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	07.09.2020				Ehdollinen
	Länsimetro Espoo	19.01.2022				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	02.02.2022				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 7 kpl					

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Valtakirja
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä
Kiinteistörekisteriote
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Ympäristötekniinen perusselvitys
Ympäristöselvitys
Turvallisuus selvitys
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Länsimetron lausunnon liite
Metron rataisännöinnin lausunnon liite
Hankekuvaus
Ympäristömeluselvitys
LVI-Suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Tuulisuusselvitys ja rakennetekniset tuulikuormat
Paloturvallisuuden riskinarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sijaintikartta
Piha- ja pintavesisuunnitelma
LVI-asemapiirustus
Koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Havainnekuvat 3 kpl
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa yksikerroksisen kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen ja kansipihalle rakennettavan talousrakennuksen rakentamiseen.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Hanke sijoittuu asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle AH. Tontille saa sijoittaa kansipihan, leikki- ja oleskelualueen sekä rakennuksen tai kansipihan alaisen tilan, johon saa sijoittaa auton säilytyspaikkoja, polkupyörän säilytyspaikkoja, väestönsuojan sekä porrashuone-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeellinen ala talousrakennukselle, jossa tulee olla viherkatto. Kansipihan tulee olla vehreä ja leikki- ja oleskelualueiden sijoittua melukatveeseen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

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

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan korttelin asuinkerrostaloja palveleva kansipihan alainen kylmä pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen on suora sisäyhteys korttelin neljästä asuinrakennuksesta, joiden autopaikkoja sinne sijoitetaan. Pysäköintilaitoksen näkyvät julkisivun osat etelässä sisäänajon kohdalla sekä Peijinkuja 6:n asuinrakennusten välissä on yhteensovitettu korttelin asuinrakennuksiin niiden materiaalit ja värit huomioiden. Kansipihalle, rakennusten muodostamaan melukatveeseen, rakennetaan korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet. Kansipihalta on suora sisäänkäynti kaikkiin korttelin asuinrakennuksiin ja kävely-yhteydet katualueelle korttelin koillis- ja itäpuolelta. Huolto- ja pelastusajoneuvoilla kansipihalle ajetaan pohjoisesta Hannuksenkujalta. Lisäksi kansipihalle rakennetaan talousrakennus, joka toimii ulkoiluväline- ja polkupyörävarastona. Talousrakennuksen julkisivut ovat pinnoitettua valkoista betonia ja rakennuksessa on asemakaavan vaatima viherkatto.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaava mahdollistaa rakentamisen, mutta tontille sallittua kerrosalaa ei ole määritetty.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 2 969 kem², josta 2 771 kem² on pysäköintilaitoksen osuutta ja 198 kem² on talousrakennuksen osuutta.

AUTOPAIKAT

Pysäköintilaitokseen rakennetaan yhteensä 103 autopaikkaa, joista 9 on mitoitettu liikuntaesteisille.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltama palotekninen suunnitelma. Autohallin savunpoisto on koneellinen.

Kortteli sijaitsee melualueella ja pihan leikki- ja oleskelualueista on tehty ympäristömeluselvitys. Piha-alue sijoittuu sen ympärille rakennettavien rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

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.

Alueella tulee asemakaavan mukaan huomioida sulfidisaviesiintymät ennen rakentamisen aloittamista. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontille on tehty erillinen sulfaatti- ja aggressiivisuustutkimus, jonka mukaan maaperästä ei löytynyt sulfidisavea. Espoon ympäristönsuojelun hankkeesta antaman ehdollisen lausunnon mukaan rakentamisen aikana on kuitenkin tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Pysäköintilaitos on suunniteltu esteettömyysmääräykset huomioiden siten, että kaikki sisäyhteydet asuinkerrostaloihin ovat esteettömiä. Pysäköintilaitokseen osoitetuista autopaikoista osa on mitoitettu liikuntaesteisille.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että pohja- ja kalliorakennustyöt sijoittuvat Länsimetron rajoitevyöhykkeen ulkopuolelle. Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kuitenkin huomioida Länsimetron lausunnossa esitetyt asiat ja ehdot mm. paalutus- ja ponttustöiden tärinään liittyen.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sitä ympäröivien 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, tonttien tarpeellisten johtojen, putkien, rakenteiden ja laitteiden sijoittamisesta korttelin muiden tonttien alueille, jätteiden yhteisistä keräyspaikoista, viereisten tonttien parvekkeiden sijoittamisesta hakijatontin puolelle ja yhteensä 103 autopaikan sijoittamisesta hakijatontille rakennettavaan pysäköintihalliin. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennusten 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.

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 pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

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.

Työmaavesien hallinnasta on esitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakentamisen aloittamista Peijinkuja 6, 8, 10, Finnoonsilta 19 sekä Finnoonsilta 17 yhteinen työmaavesien hallintasuunnitelma, mikäli rakentaminen tapahtuu alueella edes osittain yhtäaikaisesti. Työmaavesisuunnitelma on lähetettävä tiedoksi Espoon ympäristönsuojelulle.

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

Työmaavesien ohjauksessa ja käsittelyssä on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita.

Työmaavesiä tulee käsitellä laadullisesti laskeuttamalla ja viivyttämällä ja työmaavesien hallintarakenteet on oltava käyttövalmiina ennen maanrakentamisen aloittamista. Työmaavesien käsittelyssä on otettava huomioon, että alueen hulevesiviemärit purkavat kalastollisesti arvokkaaseen ja tulvaherkkään Djupsundsbacken puroon.

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.

Rakennuskohde sijaitsee metron puskurivyöhykkeellä.

Työssä on noudatettava Länsimetron lausunnon kohdassa 4 annettuja ohjeita mm. betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoituksiin liittyen. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa Kaupunkiliikenne Oy:n (ent. HKL) metrosännöinnin 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 Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa. Metron rataisännöinnin lausuntoa ja Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Rakentamisen aikana on tarkkailtava aistinvaraisin havainnoin mahdollisia happamia sulfaattimaita ja tarvittaessa otettava työmaavesistä pH-näytteet, mikäli happamoitumiseen viittaavia merkkejä esiintyy (kuten haju, mustat savikerrokset).

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

Ennen virkistykseen käytettävien piha-, leikki- ja oleskelualueiden käyttöönottoa, on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä.

Ennen piha-alueiden käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.