

§ 192

Uudisrakennuslupa 2022-1452 Matroonankatu 2

Päätöspäivämäärä 17.11.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2022

Rakennuspaikka	49-31-20-3 KAITAA Pinta-ala 3623.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Matroonankatu 2 02270 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, XVI, e = 2,26 8200.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Matroonan Lintu c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI Kiinteistö Oy Espoon Matroonan Parkki c/o Pohjola Rakennus Oy Suomi Televisiokatu 4 00240 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pihakannen alle sijoittuva autohallin osa (2) ja rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Lehtinen Anne arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104037251B	11162.0	10519.0	36370.0	17
	2	104037394Y	2866.0	2866.0	13715.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	12.10.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	27.10.2022				Mahdollistava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	28.10.2022				Mahdollistava

	Kaupunkikuvatoimikunta 17.01.2022	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 29 kpl Hallintaoikeus selvitykset Hallituksen kokouspöytäkirja 2 kpl Valtakirja 3 kpl Hankeselostus Yhteisjärjestelysopimus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Energiaselvitys ja -todistus Esteettömyys selvitykset Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä Palotekniset erillisuunnitelmat Muistio palaverista pelastuslaitoksella Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus PIMA-tutkimusraportti Hulevesisuunnitelma Pintavesisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Väestönsuojapiirustus Ulkovärisuunnitelma Väritetyt julkisivut Piha- ja istutussuunnitelmat Salaojasuunnitelma Rakennetyypit Yhteistilalaskelma Yhteispihan liikennekaavio Paarikuljetuksen tarkastelu Selvitys korttelin jätepisteiden sijainneista Pysäköintihallin kokonaisuus Pysäköintihallin yleisleikkaus Kaivu- ja louhintasuunnitelmat Perustukset, mittapiirustus koko alue Rakennus selostus, maa- ja pohjarakennus Asuntojen muuntojoustavuus KKT pöytäkirjaote Muutokset KKT-käsittelyn jälkeen kooste Kooste hankkeen suunnitteluratkaisuista Rakennuksen tietomalli Akustisen suunnittelun perusteet Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet 2 kpl Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio 2 kpl Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio 2 kpl Paloturvallisuuden riskiarvio IV-järjestelmän seinäpuhalluksen suunnittelu ja määräysten mukaisuus LVIA-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet Sulfidisavitutkimus	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Esittelyvihko

Tukimuurien TM1 ja muurien MU2 sijainnit

Ennakkoneuvottelun asialista

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 17-kerroksisen asuinkerrostalon ja pihakannen alaisen pysäköintirakennuksen osan rakentamiselle. Lisäksi haetaan rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta.

Korttelissa hakijatontin itäpuolella olevalle tontille 31-20-4 on 30.6.2022 myönnetty uudisrakennuslupa 2022-839 asuinkerrostalon ja pihakannen alle sijoittuvan autohallin ensimmäisen osan rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) ja siltä on osoitettu rakennusala 16-kerroksiselle asuinkerrostalolle sekä ohjeelliset rakennusalat mm. talousrakennuksille ja leikkialueille. Lisäksi kortteliin on osoitettu rakennusala yksikerroksiselle rakennuksen tai kansipihan alaiselle tilalle.

Asuinrakennukselle osoitettu kerrosala on 8200 kem². Korttelialueelle saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän tilan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Annetun rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa myös asuntojen yhteiskäyttöiset varastot sekä mm. harrastetilat, saunat sekä jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (1 230 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi on mahdollista rakentaa viherhuoneita, jotka melualueella korvaavat parvekkeet sekä erilliset talousrakennukset, pyörävarastot ja katokset. Asuntojen yhteiskäyttöisiä tiloja tulee 12-kerroksisissa ja sitä korkeammissa rakennuksissa sijoittaa ylimpiin kerroksiin, jolloin tiloja saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä. Rakennuksen tai kansipihan alle saa sijoittaa mm. auton ja polkupyörän säilytyspaikkoja, varasto- ja teknisiä tiloja sekä asukkaiden yhteistiloja rakennusoikeuden lisäksi niin, että muodostuva kansi on luonteva osa piha-alueen kokonaisuutta.

Rakennusten tulee olla kortteleittain yhteensopivia, mutta yksilöllisiä sekä massoitteeltaan hoikkia ja mm. rakennusten vertikaalia ilmettä tulee korostaa, ensimmäisessä kerroksessa sisäänkäynteihin ja rakennukseen liittyvien ulko- oleskelualueidenyhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta ja katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista. Asemakaavassa on myös tarkempia määräyksiä mm. sallittujen julkisivumateriaalien sekä ikkunoiden sekä massoitteiden osalta. Rakennusten massoitteita tulee porrastaa ja sisäänkäyntien tulee erottua katujulkisivusta ja sisäänkäyntejä korostaa. Rakennusten yli 2 m² suuruiset parvekkeet tulee lasittaa ja ne saavat ulottua 2,5 m rakennusalan rajan ulkopuolelle. Piharakennelmien julkisivujen tulee olla ilmeeltään ja laatutasoltaan rakennukseen sopivia ja erillisissä talousrakennuksissa tulee olla viherkatto. Rakennusten yläosien valaistus tai korkeat lasipinnat eivät saa aiheuttaa törmäysriskiä linnuille.

Kaavassa annetaan lisäksi mm. maanpinnan painumista, hulevesien hallintaa, meluntorjuntaa ja ilmanlaatua koskevia määräyksiä, joiden lisäksi tulee huomioida mm. mahdolliset sulfidiviesiintymät, pilaantuneet maa-ainekset, tulvariski, maanalainen asemakaava, johdot ja putket.

Alueelle on lisäksi laadittu Design Finnoo Käsikirja sekä korttelisuunnitelma Matroonankatu itä.

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo ja pysäköintilaitoksen osa ovat korttelien 31020 ja 31024 neljän tornitalon ja yhteisen kansipihojen alaisen pysäköintilaitoksen muodostaman kokonaisuuden osa. Asuinrakennus on 17-kerroksinen ja siihen liittyy yksikerroksinen varasto-/taloussiipi. Rakennuksen ylimpään kerrokseen on sijoitettu asukkaiden yhteistiloja ja mm. saunaosastot. Uusia asuntoja rakennetaan 146 kpl.

Asuinrakennuksen kerrosala on 10 519 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 8 200 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 1 627 kem² ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 692 kem². Asuntojen yhteiskäyttötilojen kerrosalan osuus on noin 11 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi tontille sijoittuvan pysäköintirakennuksen osan kerrosala on 2 866 kem².

Kohde on pienasuntovaltainen. Asuinrakennuksen yhteistilojen mitoitus noudattelee pääosin Topten-rakennusvalvontojen yhtenäisten käytäntöjen mitoitusohjetta. Erillinen selvitys mitoituksesta ja perustelut ovat luvan liitteenä.

Rakennus on suunniteltu Espoon korkean rakentamisen jäsentelyperiaatteiden mukaan, massoittelua on porrastettu ja maantasokerrosta ja ylintä sisäänvedettyä kerrosta on korostettu. Asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on uritettu valkobetoni ja osin käytetään mm. uritettua tummanharmaata betonia. Ensimmäisen kerroksen julkisivuissa on lisäksi käytetty alumiinipystysauvoja sekä tummanharmaan että puun eri sävyissä. Varasto-/taloussiivessä on viherkatto. Rakennus varustetaan vesikatolle sijoitettavilla aurinkopaneeleilla. Parvekkeet lasitetaan.

Pysäköintilaitos sijoittuu yksikerroksisena pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on viereisen itäpuolella olevan tontin 31-20-4 pohjoispuolelta Finnoonkartanonkadulta. Ajoyhteys palvelee koko pysäköintilaitosta.

Aloittamisoikeutta haetaan asuinrakennuksen perustusten sekä kellariseinien rakentamiselle sekä pysäköintirakennuksen perustuksille. Aloittamista on perusteltu asemakaavan mukaisella rakentamisella ja sillä, että aloittaminen on elintärkeää aluehankkeen onnistumiselle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Korttelin jätehuolto järjestetään kuitenkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää. Kaupunkisuunnittelujohtaja on aiemmassa

hankkeessa puoltanut poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaan perustuen 75 ap. Hakijatontin pysäköinti on osa korttelikohtaista pysäköintikokonaisuutta, joka sijoittuu kansipihan alaiseen pysäköintilaitokseen. Hakijatontin autopaikat sijoittuvat pääosin oman tontin puolelle.

Asemakaavanmukainen pyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto eli yhteensä 292. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi on osoitettu pyöräpaikkoja lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Kellarissa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joissa on suojapaikkoja yhteensä 248 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Asunnot ja yhteistilat sekä irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Rakennuksessa on kaksi hissiä. Tontin piha-alueet järjestetään esteettömiksi ja porrashuoneisiin ja pysäköintilaitokseen on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille varataan pihakannen alaisesta autohallista kolme autopaikkaa.

MELU JA MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Selvityksessä on esitetty tarvittavat melunsuojaustoimenpiteet huomioiden rakenteellinen ääneneristävyys, piha-alueiden melutaso ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluarvot täyttyvät rakennuksessa ja piha-alueilla esitetyillä rakenteilla ja kun parvekkeet lasitetaan.

Korttelissa on tehty yhteinen hulevesisuunnitelma, jonka mukaan korttelin laskennallinen viivytystarve on yhteensä noin 138 m³ ja josta hakijatontin osuus on noin 25 m³. Hulevedet kerätään hallitusti korttelissa ja viivytetään asemakaavan mukaisesti siten, että hulevesirakenteet tyhjentyvät 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään. Ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausnon mukaisesti.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin ja huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty pääosin toimikunnan antaman lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja LVI-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä eikä erillistä teknistä esittelyä niistä ole nähty tarpeelliseksi järjestää. Suunnitelmia on kuitenkin tarkennettu teknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Espeen ympäristönsuojelu on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnossa todetaan, että hakija on tehnyt ympäristönsuojelulain mukaisen ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tehnyt päätöksen ilmoituksen johdosta 21.3.2022 (UUDELY/2884/2022). Maa-ainesten käsittelyssä on noudatettava annettua päätöstä.

Lisäksi lausunnossa todetaan, että hakijan teettämän maaperätutkimuksen perusteella tällä kiinteistöllä ei esiinny sulfidisavia ja ettei kiinteistöltä ole koskaan havaittu liito-oravia eikä kiinteistön rakentamisessa tarvitse erityisesti huomioida liito-oravien suojelua.

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.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeesta on tiedotettu naapureille rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa asuinrakennuksen perustusten ja kellariseinien tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 44 000 euron vakuutta vastaan.

Annetaan lupa pysäköintirakennuksen pohja- ja perustustöiden tekemiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 100 450 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

Pilaantuneen maaperän puhdistuksessa ja maa-ainesten käsittelyssä tulee noudattaa Uudenmaan ELY-keskuksen (UUDELY/2884/2022) 21.3.2022 annettua päätöstä.

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityyssuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

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

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Virve-verkon kuuluvuus tulee varmistaa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

