

§ 18

Uudisrakennuslupa 2022-1538 Hannuksenkuja 22

Päätöspäivämäärä	26.1.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	1.2.2023

Rakennuspaikka	49-31-125-9 KAITAA Pinta-ala 1073.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hannuksenkuja 22 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XII, e = 5,03 + 15 % 5400.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Anttila Jesse arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040431610	7429.0	7429.0	24452.0	13
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	02.11.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	24.11.2022				Mahdollistava
	Länsimetro Espoo	11.11.2022				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.09.2021				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	15.11.2021				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	03.01.2023				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 22 kpl Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja Valtakirja 2 kpl Hankekuvaus					

Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen tekemisestä
Metron rataisännöinnin lausunto
Länsimetron lausunto
Katukorkeusilmoitus ja katujen tasauspiirustus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Selvitykset rakenteiden ääneneristäväydestä
Parvekkeiden meluntorjunta
Meluselvitys
Paloturvallisuussuunnitelma
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Selvitys kosteudenhallinnasta
Hulevesisuunnitelma
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti
Aputilojen mitoitus
Tuulisuusselvitys
Pihasuunnitelma
Ulkoväriyysuunnitelma
Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Paloturvallisuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 13-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 104 ja niiden keskipinta-ala on 41 m2.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hakijatonttiin pohjoispuolella rajoittuvalle tontille 31-125-10 on 8.12.2022 myönnetty uudisrakennuslupa 2022-1554 nelikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa 12-kerroksisen asuinkerrostalon, 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. Rakennusala sijoittuu tontin pohjoisrajaan kiinni. Pohjoispuolen LPA-1-alueelle rakennetaan pysäköintilaitos, josta on oltava suora käynti asuinrakennukseen. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeellinen ala talousrakennukselle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuuratun poltettua tiiltä tai keraamisia laattoja. Katutasen

kerroksen tai alimpien kerrosten tulee olla kaupunkikuvaa elävöittäviä sekä erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, tuulisuuteen, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin ja tulvariskin huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

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

RAKENNUSHANKE

Tulevan Finnoon keskusta-alueen ja metroaseman välittömään läheisyyteen rakennetaan yksi 13-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksessa on asemakaavan mukaisesti liiketila ensimmäisessä kerroksessa ja asuntoja palvelevia yhteistiloja alimpien kerrosten lisäksi ylimmässä kerroksessa. Asuinrakennus rakennetaan kolmen kerroksen osalta kiinni pohjoispuolen tontille rakennettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen. Asuinrakennuksesta on suora käynti pysäköintilaitoksen ensimmäiseen ja kolmanteen kerrokseen sekä katolle, missä sijaitsevat asukkaiden melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee eteläpuolella, missä kulkee myös tonttiin rajoittuva kevyenliikenteen reitti Jerikonpolku. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva liiketila avautuu asemakaavan mukaisesti itään Finnoonsilta-kadun suuntaan. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkobetonia. Maantasokerroksen julkisivuissa on käytetty keraamista vaalean ja tummanvihreää tiililaattaa ja parveketaustoissa sekä pohjoisjulkisivun osassa vaihtelevin vihreän ja sinisen sävyin maalattua betonia. Sävyt ovat korttelisuunnitelman mukaisia. Kaikilla asunnoilla on lasitetut parvekkeet tai asuntopiha. Katolle on varauduttu asentamaan aurinkopaneeleja.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 5 400 kem². 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 810 kem², ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 7 429 kem², josta 5 349 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 804 kem² (14,9 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 695 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osaa ja 581 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta. Pohjakerroksen pinta-alasta 93 kem² (15,1 %) on käytetty liiketilaa varten.

VÄHÄISET POIKKEUKSET:

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. Perustelut huomioiden poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap/180 kem² liiketiloja varten. Autopaikkoja rakennetaan asuntoja varten asemakaavan vaatimat 52 ap ja liiketiloja varten 1 ap. Yhteensä 53 autopaikasta kolme on mitoitettu liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat on sijoitettu rakennukseen kiinni naapuritontin 31-125-10 puolelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto ja liiketiloja varten vähintään 1 pp/50 kem². Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 208 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Liiketilaa varten rakennetaan kaavan vaatimat 2 pp. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Asuinrakennuksen kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 144 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty erillinen paloturvallisuussuunnitelma, joka on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle. Rakennuksessa on kaksi palolta suojattua uloskäytävää, palomieshissi, kiinteä sammuusvesiputkisto ja painovoimainen savunpoisto.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on tehty liikennemeluselvitys sekä selvitykset ulkovaipan ääneneristyksestä ja parvekkeiden meluntorjunnasta. Selvityksissä on esitetty parvekelasituksiin, ikkunoihin ja parvekeoviin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet johdetaan viivytyspotkien kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausannon mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Kohteessa käytetään Kuivaketju10-toimintamallia kohdennettuna kohteeseen.

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

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmat on päivitetty lausunnon mukaisiksi.

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Lausunnossa todetaan, että hanke sijoittuu metron maanalaisen kaavan 940100 alueelle aivan metron Finnoon huoltotunnelin sivulle ja samalla HSY:n purkutunnelin päälle. Länsimetron kannalta oleellista on varmistaa metron kallio- ja betonirakenteiden, metron tilojen sekä metron toimintaan liittyvien laitteiden turvallisuus ja välttyä näihin kohdistuvilta vaurioilta. Oleellista on myös taata metroliikenteen häiriötön toiminta kaikissa rakentamisen vaiheissa. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinäliikenteen tulee huomioida.

Espoon ympäristönsuojelu on antanut 21.11.2022 puoltavan lausunnon hakijatontin asuinrakennukseen kiinni rakennettavan pysäköintilaitoksen rakennusluvasta 2022-1554. Lausunnossa todetaan, ettei hankealue sijaitse merivesitulvariskialueella, eikä hankealueen läheisyydessä ole havaittu hulevesitulvariskejä vuoden 2018 kartoituksen perusteella. Lisäksi hankealue ei sijaitse potentiaalisella happamien sulfaattimaiden esiintymisalueella. Rakentamisen aikana on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintilaitoksen tontin 31-125-10 välille on tehty sitoumus yhteisjärjestelyiden tekemisestä ja/tai rasitteista sopimisesta. Yhteisjärjestelyissä sovitaan ainakin asuinrakennuksen pysäköintipaikkojen sijoittamisesta pysäköintilaitokseen, oleskelu- ja leikki- ja leikkipihan sijoittamisesta pysäköintilaitoksen katolle, rakennusten välisen palomuurin korvaamisesta osastoivilla rakenteilla sekä irtaimistovarastojen savunpoistoluukkujen sijoittamisesta asuinrakennuksen ja pysäköintilaitoksen väliseen seinään. Lisäksi hakijatontin ja sen eteläpuolella sijaitsevan kerrostalotontin 31-124-6 välillä on sovittu yksikerroksisen talousrakennuksen ja naapuritontin asuinkerrostalon välisen palomuurin korvaamisesta osastoivilla rakenteilla. Kaikkien hakijatonttia palvelevien oikeuksien tulee olla perustettuina tai merkittyinä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päätoe ehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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
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.

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

Ennen rakentamistoimenpiteitä Länsimetrolle tulee toimittaa lausuttavaksi selvitys perustuskuormista ja niiden vaikutuksista huoltotunnelin kalliorakenteeseen.

Metron huoltotunnelissa pitää tehdä katselmukset ennen rakentamista ja rakentamisen jälkeen.

Tunnelissa tehtävien katselmusten pitää kattaa alue, joka ulottuu vaakasuunnassa 20 metrin päähän rakennuksen perustuksista. Metron rataisännöinnin lausunnon mukaisesti ns. huoltoajotunneli pitää katselmoida urakoitsijan hankkiman kolmannen osapuolen tarkastajan avulla (tärinäkonsultti).

Työt metro- ja raitiotieradan läheisyydessä -ohjeita tulee noudattaa Kaupunkiliikenne Oy:n lausunnon mukaisesti.

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.

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

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

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

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 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

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.