

§ 68

Uudisrakennuslupa 2023-1211, Malleniuksenkuja 10

Päätöspäivämäärä	2.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	8.5.2024

Rakennuspaikka	49-31-159-7 KAITAA Pinta-ala 1464.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Malleniuksenkuja 10 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, XIII, e = 5,86 8575.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Iris c/o Bonava Suomi Oy PL 1100 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2) ja kaksi maalämpökaivoa					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041153677	2858.0	2858.0	8960.0	7
	2	1041153688	7866.0	7686.0	24440.0	13
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Ympäristönsuojelun palvelualue	18.10.2023				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	25.10.2023				Mahdollistava
	Kaupunkisuunnittelukeskus	15.03.2024				Puoltava
	Kaupunginmuseo	04.03.2024				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.06.2022				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta	06.03.2023				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 36 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus					

Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Hankekuvaus
Naapurien kuuleminen 5 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyys selvitys
Palaverimuistio esteettömyysasiantuntijan kanssa
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtotietoselvitys
Ulkovaipan ääneneristys selvitys
Liikennemeluselvitys
Tuulisuusselvitys
Laskelma yhteistiloista
Palotekniset erillisuunnitelmat
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelmat
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennustyönaikaisten hulevesien käsittely
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Maaperän haitta-ainetutkimus
Väestönsuojapiirustukset 2 kpl
Väritetyt julkisivut 2 kpl
Pihasuunnitelmat
Purkupiirustus (piha)
Yhteisjärjestelysopimus, luonnos
Autopaikkalaskelmat ja vähennykset
Varautuminen asuinkerrostalon kesäajan huonelämpötilojen hallintaan
Lomake YL08A
Rakennetyypit
Rakennuttajan suunnitteluvaiheen turvallisuusasiakirja
Pohjarakenteet ennen luvan hakemista -lomake
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennesuunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Akustisen suunnittelun periaatteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys seinäpuhalluksesta
ELY-keskuksen kannanotto
HSY:n suostumus (maalämpö)
Tonttiyksikön suostumus (maalämpö)
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 7- ja 13-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen ja kahden maalämpökaivon poraamiseen.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Asemakaavan mukaan tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu rakennusalat enintään 7- ja 13-kerroksisille asuinkerrostaloille sekä istutettaviksi tarkoitettut ohjeelliset alueen osat tontin pohjois- ja koillisreunalta. Rakennusalat rajoittuvat länsi- ja eteläpuolella tontin rajoihin ja lounaispuolella on asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH. 7-kerroksiseen 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 Finnook alueen design-käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Rusthollinrinteen kaava-alueen koilliskulmaan, Rusthollarinkadun ja Finnookkartanonkadun risteykseen, rakennetaan kaksi toisiinsa kytkeytyvää asuinkerrostaloa. Rinteeseen sijoituviissa rakennuksissa on sisäänkäynnit sekä kadun että toisen kerroksen tasolla yhteiskäyttöisen sisäpihan puolella. Pääosin 7-kerroksisessa A-talossa on asemakaavan vaatima viherkatto ja 13-kerroksisesta B-talosta on suunniteltu suora yhteys eteläpuolelle myöhemmin rakennettavan asuinkerrostalon toiminnalliselle kattopihalle. Asukkaiden yhteistilat, kuten sauna- ja kerhotilat, on sijoitettu pääosin B-talon ylimpiin kerroksiin sekä viereisen talon toiminnallisen kattopihan tasolle. Irtaimistovarastot sijoittuvat kellarin ja 1. kerroksen tiloihin. Ulkoiluvälinevarastoihin on suora yhteys ulkoa joko kadun tai yhteispihan puolelta. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin hienopestyä, karkeammin pestyä tai uritettua valkobetonia. Jalustaosa on asemakaavan mukaisesti paikallamuurattua tiiltä. Sisäänkäyntejä on korostettu mm. katoksin ja tehostevärein. Kaikissa asunnoissa on joko ranskalainen tai lasitettu parveke. Leikki- ja ulko-oleskelualueet on sijoitettu viereisen tontin yhteiskäyttöiselle korttelialueelle. Lisäksi B-talosta järjestetään yhteys eteläpuolen toiminnalliselle kattopihalle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 157 ja niiden keskipinta-ala on 44 m². Hanke on pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin 31159 osalle on osoitettu rakennusoikeutta 24 500 kem², mistä hakijatontin rakennusoikeus on 8 575 kem². Lisäksi saadaan rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja kiinteistöhoidon tilat, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 25 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 2 144 kem². Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 10 724 m², mistä 8 575 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1 071 kem² (12 %) on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta, 898 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä ja 180 m² on kellarin osuutta. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

A-talon parvekerakenteet ylittävät tontin rajan 0,6 m metrin verran ja alimpien kerrosten terassien portaat, B-talon väestönsuojan maanalainen hätäpoistumiskuilu ja B-talon sisäänkäyntikatoksen rakenteet ylittävät tontin rajan kokonaan asuntojen yhteiskäyttöisen piha-alueen puolelle. Ylityksiä on perusteltu mm. parvekkeiden käyttömahdollisuuksilla, terassien kaupunkikuvallisella mittakaavalla sisäpihan puolella, poistumiskuilun sijoittamisella sortuma-alueen ulkopuolelle ja kulkuteiden tarkoituksenmukaisella suojaamisella katoksella. Ylitykset on toiminnallisesti yhteensovitettu yhteiskäyttöisen piha-alueen suunnitelmiin ja niistä on sovittu korttelin yhteisjärjestelysopimuksessa.

Maastonmuodoista johtuen A-talon 1. kerroksen alapuolelle on sijoitettu lisärakennusoikeuteen laskettava ulkoiluvälinevarasto ja A-talo on kadun puolelta osittain 8-kerroksinen asemakaavan salliman seitsemän kerroksen sijaan. Rakennus on kuitenkin kaavan viitesuunnitelman mukaisesti pihan puolella 6- ja kadun puolella pääosin 7-kerroksinen ja vain alimmassa nurkassaan 8-kerroksen korkuinen. Korkea kivijalka on käytetty hyväksi ulkoiluvälinevarastona, joka elävöittää on maanpinnan tasossa olevan sijaintinsa takia helppokäyttöinen.

Kokonaisuus ja toiminnallisuus huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkojen kokonais määrää 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 asuntomäärään perustuen yhteensä 55. Asuntomäärään perustuvasta 79 autopaikan vaatimuksesta on haettu kaavan mahdollistamaa 30 %:n vähennystä pysäköintitarvetta vähentävien toimenpiteiden perusteella. Toimenpiteet ovat erillisen ohjeen mukaisia ja kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut lausunnossaan 30 %:n vähennyksen myöntämistä hankkeelle. Autopaikoista 54 sijoitetaan myöhemmin saman korttelin LPA-1 alueelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoista kaksi on mitoitettu liikkumisesteisille ja niistä toinen sijoittuu yhteiskäyttöisen pihan alueelle ja toinen pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Hankkeessa asuntomäärään perustuva polkupyöräpaikkavaatimus on 314 pp. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan varastoihin 346 polkupyöräpaikkaa, joiden lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Sekä A- että B-talojen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja yhteensä 229 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeessa toinen maalämpökaivoista porataan noin 3 metrin etäisyydelle katualueen rajasta 4 metrin minimietäisyyden sijaan. Hakija on saanut sijainnille tonttiyksikön suostumuksen. Lisäksi tilarajoitteiden vuoksi molemmat maalämpökaivot porataan alle ohjeellisen 25 metrin vähimmäisetäisyyden päähän korttelin pohjoispuolella kulkevasta Blominmäen jätevedenpuhdistamon viemäritunnelista. Hakija on saanut HSY:n verkko-osaston suostumuksen kaivojen sijainneille ehdolla, että porauksessa noudatetaan 15 metrin suojavyöhykettä viemäritunnelin kalliorakenteesta.

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma, minkä mukaan A-talon kaikista asunnoista on järjestetty varatie parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta. 13-kerroksisessa B-talossa on kaksi palolta suojattua uloskäytävää.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys, akustisen suunnittelun ja toteutuksen periaatteet sekä ulkovaipan ääneneristävyys selvitys. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, 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, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan viivytyjärjestelmiin, mistä ylivuoto johdetaan HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausannon mukaisesti.

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

Kortteli sijaitsee kylämäeksi merkityllä alueella ja Espoon kaupungin museolta on pyydetty lausunto korttelin aloitushankkeesta. Lausunnon mukaan kaava-alueella ei oleteta olevan säilyneitä muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Kylämäen jäännökset ovat oletettavasti tuhoutuneet aikaisemman rakentamisen yhteydessä. Kaupunginmuseo toteaa, ettei kaava-alueelta ole tarpeen pyytää lausuntoa vastaavista hankkeista.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen, joka vaatii tekemään ilmoituksen pilaantuneen maaperän kunnostamiseksi valtion ympäristöviranomaiselle. Lausunnon mukaan kiinteistöllä on tehty maaperän haitta-ainetutkimus, jonka raportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen lausunnon pyytämiseksi maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä, jos maaperä katsotaan pilaantuneeksi. Lisäksi lausunnossa on annettu toimintaohjeita maaperän lisätutkimuksista ja niiden toimittamisesta sekä ohjeita, jos maaperässä todetaan kynnsarvon ylittäviä haitta-aineita, mutta Uudenmaan ELY-keskus toteaa maaperän olevan pilaantumaton. Lausunnosta on lisätty lupaan lupamääräyksiä.

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

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, 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
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Ennen maanrakennustöiden aloitusta on maaperästä tutkittava ainakin bentso(a)pyreenin pitoisuudet. Tutkimustulokset on lähetettävä Uudenmaan ELY-keskukseen sekä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun (ymparisto@espoo.fi). Jos lisätutkimusten perusteella maaperä todetaan pilaantuneeksi, on kunnostamisesta tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukseen ja noudatettava ELY-keskuksen toimintaohjeita. Jos lisätutkimuksen perusteella kynnysarvopitoisuus bentso(a)pyreenilla tai muulla tutkitulla haitta-aineella ylittyy, mutta Uudenmaan ELY-keskus toteaa maaperän olevan pilaantumaton, tulee noudattaa Espoon ympäristönsuojelun lausunnossa annettuja ohjeita.

Maaperän haitta-aineiden tutkimusraportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja pyydettyä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä, jos maaperä todetaan pilaantuneeksi.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti. 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.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Mahdollisten tilapäisjulkisivujen ilmeen tulee olla siisti ja niiden tulee sopeutua kaupunkikuvaan neutraalisti.

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.

Rakentamisessa ja maalämpökaivojen poraamisessa on huomioitava HSY:n Blominmäen viemäritunnelin läheisyys ja HSY:n verkko-osaston antamat ehdot maalämpökaivojen poraamiselle.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.