

§ 81

Uudisrakennuslupa 49-2024-252, Finnoonkallio 2

Päätöspäivämäärä 23.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 29.5.2024

Rakennuspaikka	49-31-125-13 KAITAA Pinta-ala 5401.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Finnoonkallio 2 02270 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 1,41 + 15 % 7600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1 ja 2), talousrakennus (3) ja avoin autosuoja (4)					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104144054L	4885.0	4653.0	15502.0	8
	2	104144055M	4848.0	4722.0	15310.0	8
	3	104144061U	96.0	96.0	364.0	1
	4	104144062V	0.0	0.0	0.0	0
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta	18.12.2023				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	11.03.2024				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	02.04.2024				Mahdollistava
	Länsimetro Espoo	17.04.2024				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	22.04.2024				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 27 kpl Tontinvuokrauspäätös Valtakirja					

Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusjäteselvitys
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo, suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitykset rakenteiden ääneneristäväydestä
Palotekniset erillissuunnitelmat
Paloviranomaisneuvottelun muistio
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Väritetyt julkisivut
Väestönsuojapiirustukset 2 kpl
Kalustetut tyyppipohjat
Johtoselvitykset
KKT-lausunto ja vastine
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Louhintatyörajoitukset
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon, talousrakennuksen ja avoimen autosuojan rakentamiseen.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille saa rakentaa enintään 8-kerroksisen asuinkerrostalon. Lisäksi tontilta on osoitettu mm. säilytettävä avokallio ja sijainniltaan ohjeelliset alat talousrakennuksille, katoksille, leikkiin ja oleskeluun sekä puilla ja pensilla istutettavaksi. 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 erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ja pääsisäänkäynnin tulee erottua katujulkisivusta. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. meluun, ilmanlaatuun, 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

Finnoonsilta-kadun ja Finnoonkallion lähivirkistysalueen väliin, Länsimetron huoltotunnelin suuaukon kaakkoispuolelle sijoittuvalla tontilla rakennetaan kaksi 8-kerroksista asuinkerrostaloa, talousrakennus ja avoin autosuoja. Asuinrakennukset sijoittuvat tontin kadunpuoleiseen reunaan ja rakennuksiin on sisäänkäynnit sekä kadun että pihan puolelta. Talousrakennus ja autosuoja sijoittuvat tontin pohjoisosaan ajoliittymän läheisyyteen. Leikki- ja oleskelupiha on suunniteltu tontin länsireunaan melukatveeseen virkistysalueen puolelle. Asukkaiden yhteis- ja aputiloja on sijoitettu sekä 1. kerrokseen että ullakolle. Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin paikalla puhtaaksimuurattua vaaleaa ja valkoista tiiltä, osin tiililaattapintaisia. Julkisivun sisäänvedot, pihan puolen parveketaustat ja katujulkisivun 1. kerros pääosin ovat harmaan siniseksi lasuurivärikäsiteltyä pystyuritettua betonia. Lisäksi pääsisäänkäyntejä on korostettu erikoismuurauksella. Vesikatteena on konesaumattu peltikate. Kaikki asuntoparvekkeet ovat lasitettuja. Erillisten talousrakennuksen ja avoimen autosuojan julkisivut ovat umbran sävyistä lasuurivärikäsiteltyä betonia ja niiden vesikatteena on kaavan mukaisesti viherkatto. Asuntoja rakennetaan yhteensä 114 ja niiden keskipinta-ala on 56 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin molemmille rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 3 800 kem², eli tontin rakennusoikeus on yhteensä 7 600 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 1 140 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 kokonaisala on yhteensä 9 829 m², mistä 7 600 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 522 kem² (7 %) on asemakaavan yhteiskäyttöisille varasto- ja yhteistiloille sallimaa lisärakennusoikeutta, 612 kem² on porrashuoneille ja talousrakennuksille sallimaa lisärakennusoikeutta, 737 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä ja 358 m² on ullakon osuutta. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Molempien asuinrakennusten rakennusalueen raja ylitetään pohjoissivulta noin 0,5 - 1 metriä. Poikkeusta perustellaan rakennusten ja niihin liittyvien piha-alueiden luontevalla sijoittumisella tontille.

Asuinrakennusten parvekkeet ulottuvat katualueen puolelle siten, että niiden vapaa alituskorkeus on 4,3 metriä asemakaavan vaatiman 4,4 metrin sijaan. Poikkeusta perustellaan sisäänkäyntien ja kerroskorkeuksien luontevalla sijoittumisella. Parvekkeiden kantavat rakenteet eivät myöskään ulotu katualueen puolelle ja kaavasta vähäisesti poikkeavalle alikulkukorkeudelle on saatu tonttiyksikön suostumus.

Tontin pohjoisemman asuinrakennuksen kerrosala ylittää rakennusalalle osoitetun varsinaisen rakennusoikeuden 8 kem². Eteläisemmän asuinrakennuksen kerrosala kuitenkin alittaa sille osoitetun rakennusoikeuden saman verran, eli 8 kem², eikä koko tontille osoitettua varsinaista rakennusoikeutta ylitetä.

Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden 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 erillisen talousrakennuksen jätehuoneeseen. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa.

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikkoja rakennetaan kerrosalaan perustuen kaavan salliman 20 % vähennyksen jälkeen 56. Autopaikoista 22, joista kaksi on suunniteltu liikuntaesteisille, sijoitetaan hakijatontin pohjoisosaan maantasoon. Loput 34 autopaikkaa sijoitetaan saman korttelin eteläpuolelle rakennettuun pysäköintilaitokseen tontilla 31-125-10.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Hankkeessa rakennetaan kerrosalaan perustuen kaavan vaatimat 254 paikkaa ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Molempien asuinrakennusten 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on suojatilaa yhteensä 202 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty pääosin parvekkeiden laattoihin asennettavien varatieluukkujen kautta.

Tontti sijaitsee melualueella ja hankkeesta on laadittu rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. ikkunoihin, oviin ja parvekelasituksiin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Tontin hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytyksjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

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. Omalle tontille sijoittuvista 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

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Hanke sijoittuu Länsimetron Finnoon huoltotunnelin läheisyyteen, tunnelin suuaukon eteläpuolelle ja itse huoltotunnelin itäpuolelle. Suunniteltu rakentaminen ei kuitenkaan kohdistu huoltotunnelin alueelle eikä sen suojavaöhykkeisiin. Metron ratatunnelit ja asema sijaitsevat yli 400 metrin etäisyydellä tontista. Lausunnossa todetaan mm., ettei rakentamisella tulla loukkaamaan metron kalliotilojen suojavaöhykkeitä (10 m + 10 m), eivätkä rakennusten kuormat kohdistu metron tiloihin. Hankkeen edetessä tulee kuitenkin huomioida louhintasuunnitelmien toimittamiseen, kalliotiloissa pidettäviin katselmuksiin, huoltotunnelin ajoyhteyteen sekä tontin hulevesijärjestelmään liittyvät ehdot. Lisäksi metron rataisännöinti, Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy, on antanut hankkeesta lausunnon, minkä viittaukset Länsimetron lausuntoon sekä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen, tulee huomioida.

Rakennuspaikan alla sijaitsee HSY:n ajoyhteys- ja teknisiä tunneleita. Hakija on ollut yhteydessä HSY:n tunneliryhmään ja saanut ohjeet vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta. Lisäksi HSY on pyytänyt toimittamaan louhintaan liittyvät suunnitelmat vähintään kuukautta ennen louhintaa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu hakemuksen korttelin 31125 ja sen eteläpuolella sijaitsevan korttelin 31124 välille laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. alueen autopaikkojen sijoittamisesta sekä huolto-, pelastus-, ja kevyenliikenteen kulkuyhteysalueista.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
työmaasuunnitelma
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 mahdollisen talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Kohteessa on HSY:n viemäritunnelien maanalaisia kalliotiloja. Tontilla tehtävistä töistä, kuten esim. mahdollisista louhinnoista, on oltava yhteydessä HSY:n tunneliryhmään ja toimittava heidän ohjeidensa mukaisesti.

Hankkeessa tulee noudattaa HSY:n ohjetta vesihuoltoon liittyvien tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

Louhintasuunnitelmat pitää toimittaa Länsimetron lausuttaviksi hyvissä ajoin ennen toimeenpanoa.

Ennen louhintatöiden aloittamista pitää tehdä kalliotiloissa katselmukset 50 metriä lähempänä metron tiloja tehtävistä räjäytyksistä, asentaa tarvittavat tärinämittarit sekä sopia Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa tarvittavista järjestelyistä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Rakentamisen aikana tulee ajoyhteys Finnoon huoltotunneliin pitää koko ajan avoinna. Tontin hulevesijärjestelmästä, viivytyssäiliöistä tai ylivuodosta ei saa aiheutua tulvimisriskiä huoltotunnelin suuaukolle.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus.

Lasuurikäsitellyn uritetun betonin lopullinen väri on hyväksyttävä työmaalla pidettävässä katselmuksessa rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymistä vaihtoehtoja (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

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.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.