

§ 73
Uudisrakennuslupa 2024-1448, Luoteisrinne 11

Päätöspäivämäärä	8.5.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.5.2024

Rakennuspaikka	49-31-25-2	Luoteisrinne 11				
	KAITAA	02270 ESPOO				
	Pinta-ala 1657.0					
	Kaava	Asemakaava				
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-2 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 2,59				
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4300.0 k-m ²				
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Haapa c/o JM Suomi Oy Hevosenkenkä 3, 15. krs 02600 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), talousrakennus (2) ja rakennustöiden aloittamisoikeus					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104194331E	4981.0	4981.0	15908.0	8
	2	104194339P	77.0	77.0	255.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta			02.12.2024		Kieltävä
	Kaupunkimittausyksikkö			17.12.2024		Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta			13.01.2025		Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue			08.04.2025		Ehdollinen

Länsimetro Espoo	01.04.2025	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	23.04.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
Hallintaoikeusselvitykset
Kaupparekisteriote 2 kpl
Valtakirja
Yhtiökokouspöytäkirja
Aloittamisoikeushakemus
Hankekuvaus
Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset
Naapurin kuuleminen
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo -lomake
Palotekninen suunnitelma ja selvitys
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitykset
Perustamistapalausunto
Hulevesisuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitykset
Selvitys yhteistiloista
Autopaikkaselvitykset
Johtoselvitys
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Maaperän pilaantuneisuusselvitykset
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Valokuvia
Paarinkuljetuskaavio
Selvitys rakennuksen koneellisen ilmanvaihdon tuloilman sisäänotosta
Kesäajan yllämmön hallintaselvitykset
Rakennetyypit
Pelastuslaitos ennakoneuvottelumuistio
Ennakoneuvottelun muistio
Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitukset
HKL:n toimintaohje työskentelystä metroradan läheisyydessä
Rakennusten energia- ja kestäväkehityskriteerit, energiapiste
Rakennuttajan työturvallisuusasiakirja
TEK rakennetekniikka

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Riskiarviolomake Rak.tek

Riskiarviolomake RF

LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet

Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet

Akustisen suunnittelun perusteet

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeuden hakemista on perusteltu henkilöstön työllisyyteen liittyvillä aikataulusyillä.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-2, jolle tulee sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Tontilta on osoitettu rakennusala enintään 8-kerroksiselle asuinkerrostalolle. Pohjoispuolella rakennusala rajoittuu Matroonanpolun katualueeseen ja rakennuksesta tulee olla suora uloskäynti sekä Matroonanpolun suuntaan että sisäpihalle. Tontin itä- ja länsipäädyistä on osoitettu ohjeellinen ala puin ja pensain istutettavalle tontinosalle sekä länsiosasta sijainniltaan ohjeellinen ala talousrakennukselle. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. 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, hulevesien käsittelyyn, sulfidisaviin, tulvariskin ja pilaantuneiden maiden huomioimiseen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi korttelisuunnitelma Matroonankatu länsi ja Design Finnnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Korttelin pohjoisreunaan rakennetaan kahdeksankerroksinen kaksiportainen asuinkerrostalo ja sen länsipuolelle piharakennus ulkoiluvälineiden varastointia varten. Porrashuoneista on suora uloskäynti sekä Matroonanportin kevyenliikenteen väylän suuntaan että sisäpihalle. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat sisäpihalla naapuritonttien 31-25-1 ja 31-25-3 puolella. Asukkaiden yhteistilat, kuten kerhohuone, pesula, kuivaushuone, talosaunat sekä ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja sijoitetaan ensimmäiseen kerrokseen. Asuinrakennusten julkisivuissa on käytetty kolmea eri vaaleaa tiiltä ja osin parvekkeiden ympärillä tiililaattaa. Tiilivärien vaihtelulla ja ikkuna-aukkojen poikkeutuksella on porrastettu julkisivua visuaalisesti. Julkisivumuurauksessa on käytetty pitsimuurausta ja reliefitiiltä tehostekenttinä. Porrashuoneiden sisäänkäynnit on sijoitettu rakennuksen syvennettyyn osaan ja sisäänkäyntejä on korostettu punertavalla

tehostevärillä, joka toteutetaan lasuurikäsitellyllä betonilla. Kaikki asuntoparvekkeet ovat lasitettuja. Erillisen piharakennuksen julkisivu on pitsitiiltä ja vesikatteena on kaavan mukaisesti viherkatto. Asuntoja rakennetaan yhteensä 73 ja niiden keskipinta-ala on 50 m². Hanke ei ole pienasuntovaltainen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 4 300 kem². Lisäksi saadaan 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 645 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 5 058 m², josta asuinrakennuksen kerrosalaa on 4 981 kem² ja talousrakennuksen kerrosalaa 77 kem². Kokonaisalasta 4 300 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 439 kem² (10 %) on asemakaavan sallimien yhteiskäyttöisten tilojen osuutta, 94 kem² on porrashuoneen 20 m² ylittävää osuutta ja 225 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä.

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 korttelin yhteisiin syväkeräysastioihin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa poikkeamaa.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asuntoja varten 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan kerrosalaan perustuen 40 kpl. Autopaikoista 38 sijoittuu korttelin pohjoispuolella olevaan pysäköintilaitokseen tontilla 31-26-1. Lisäksi kaksi liikuntaesteisille suunniteltua autopaikkaa sijoittuu tontille asuinrakennuksen itäpäätyyn. Liikuntaesteisten autopaikkojen sijoittamisesta tontille asemakaavan mahdollistamien vieraspaikkojen lisäksi on saatu kaupunkisuunnittelukeskuksen useampaa tonttia koskeva poikkeamispäätös 2023-811-S.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Asuntoja varten hankkeessa rakennetaan kaavan vaatimat 146 pp ja ne on sijoitettu katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille on osoitettu tilaa ulkoa.

Hankkeen asuinrakennusta palveleva väestönsuoja sijoittuu naapuritontin 31-25-4 asuinrakennukseen. Hankkeen väestönsuojan suojatilarave on 86 m² ja se on mitoitettu 115 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma, jonka mukaan asunnoista on järjestetty varatiet parvekkeiden kautta siten, että pelastautuminen tapahtuu rakennusten päätyparvekkeilta omatoimisesti parvekeluukkujen kautta ja sisäpihan puolella pelastuslaitoksen nostokaluston avulla.

Kortteli sijaitsee melualueella ja hakemukseen on liitetty liikennemeluselvitys sekä ulkovaipan ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitykset. Selvityksissä on esitetty mm. parvekelasituksiin ja ikkunoihin kohdistuvat ääneneristävyysvaatimukset, jotka on huomioitu suunnitelmissa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen sisäpihalle. Meluselvityksen mukaan asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä, kun korttelin kaikki rakennukset on rakennettu.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Hulevedet kerätään hallitusti ja ohjataan tontin itäosaan sijoittuvan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin liitoskohtalausannon mukaisesti. Tontin viivytysjärjestelmään ohjataan myös osa korttelin yhteisten piha-alueiden hulevesistä, jotka on huomioitu viivytystilavuudessa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on päivitetty ehdot huomioiden.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on kuitenkin päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnon mukaan hankkeen etäisyys metron Finnoon huoltotunneliin on lähimmillään vähän yli 100 m ja lausunnossa on annettu ehtoja erityisesti louhintatöiden suorittamiseen, katselmuksiin ja tärinänseurantaan liittyen. Lisäksi metron rataisännöinti (Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy) on antanut erillisen lausunnon, minkä ehdot mm. louhinta-, paalutus- tai pontitustöiden tärinään liittyen tulee huomioida.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon liittyen asemakaavamääräykseen maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta ennen alueella tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että tontista laaditun maaperän pilaantuneisuustutkimuksen raportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja pyydettyä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin viiden tontin välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. kulku- ja pelastustie-, leikki- ja oleskelualueiden, liikuntaesteisten autopaikkojen, jätteiden keräyksen, johtojen ja

hulevesien järjestelyistä. Lisäksi hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvän oikeuden perustamista väestönsuojan sijoittamisesta tontin 31-25-4 asuinrakennukseen sekä autopaikkojen sijoittamisesta tontin 31-26-1 pysäköintilaitokseen.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 24 503,50 euron vakuutta vastaan.

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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 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.

HSY:n varoalueella toimimisesta on sovittava HSY:n kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Tontista laaditun maaperän pilaantuneisuustutkimuksen raportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen ja pyydettyä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta.

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

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työt metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia muuraus- ja värimalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaalivevaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat ja oltava toteutettuina tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasite-/yhteisjärjestelysopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa toimivaltaiselta viranomaiselta rasitteen perustamista ja/tai yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen asuinrakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 144 §, 175 §

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

