

§ 202

Uudisrakennuslupa-asia, 2020-1095-Laidunmaanraitti 2

Päätöspäivämäärä

29.10.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.11.2020

Rakennuspaikka

49-30-105-1

Laidunmaanraitti 2

NÖYKKIÖ

02330 ESPOO

Pinta-ala 3987.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusA Asuinrakennusten korttelialue, III, e =
0,40Kaavanmukainen
rakennusoikeus1594.8 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Nöykkiönlaakson Hovi Espoo c/o Lehto Asunnot Oy
Voimatie 6 B
90440 KEMPELE**Toimenpide**Kaksi luhtikerrostaloa (1,2), kolme talousrakennusta (3,4,5),
rakennustöiden aloittamisoikeusPääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103871246B	1356.0	1356.0	4610.0	3
2	103871247C	497.0	497.0	1690.0	2
3	103871248D	74.0	74.0	240.0	1
4	103871249E	78.0	78.0	254.0	1
5	103871260T	186.0	186.0	605.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P2

Kaupunkikuvatoimikunta	23.03.2020	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	21.08.2020	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	14.09.2020	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	09.03.2020	Kieltävä
Espoo Ympäristökeskus	16.10.2020	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl

Valtakirja 2 kpl
Hankeselostus
Rasitesopimus 2 kpl
Naapurien kuuleminen 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusoikeuslaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus, (B), q50 (1,5), E-luku (90), (talo A)
Energiaselvitys ja -todistus, (B), q50 (2), E-luku (105), (talo B)
Energiaselvitys ja -todistus, (E), q50 (2), E-luku (196), (sauna)
Energiaselvitys ja -todistus, (B), q50 (4), E-luku (105), (vss)
Ympäristökeskuksen päätös
Kaupunkitekniikan keskuksen suostumus
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Sulfaatti- ja aggressiivisuustutkimus
Kosteudenhallintaselvitys ja -suunnitelma
Palotekninen suunnitelma
Selvitykset palosuojamaalista 3 kpl
Paloturvallisuuden perustietolomake 2 kpl
Piha- ja pintavesisuunnitelma
Työnaikainen hulevesisuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
VSS-ilmoitus ja -piirustus
Tilaelementin varmennustodistukset
LVI-suunnittelun perusteet
Pihasuunnitelma
Alustava ulkoväriyssuunnitelma
Väritetyt julkisivut
Havainnekuvat
TEK-lomakkeet 8 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden luhtikerrostalon ja kolmen talousrakennuksen rakentamiselle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 42. Lisäksi haetaan oikeutta aloittaa rakennustyöt raivaus- ja stabilointitöillä ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Tontille aikaisemmin vireille laitettu lupahakemus 2019-1649-A rauetetaan tämän luvan yhteydessä.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella A. Tontin kadunpuoleisilta reunoilta on osoitettu rakennusalat sekä kolmi- että kaksikerroksisille rakennuksille. Laidunmaanraitin puoleisen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdalle on annettu ylin sallittu korkeusasema. Lisäksi tontilta on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä ohjeellinen pysäköimispaikka ja alue leikkiä ja oleskelua varten. Katujen puolella julkisivujen materiaaleina tulee käyttää pääosin tiiltä ja rapattua pintaa ja kattojen tulee olla tummia. Aukotus tulee jäsenellä niin, että syntyy eläväisiä ja monipuolisia kokonaisuuksia.

Sisäpihoilla julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta eri sävyissä. Kattojen muotoina tulee olla harja- tai pulpettikatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. hulevesienkäsittelyyn ja hulevesitulvariskin ja sulfidisaviesiintymien huomioimiseen liittyen.

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma Latokaskenniitty Etelä.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi modulirakenteista luhtikerrostaloa, joista A-talo on hissillinen kaksi- ja kolmikerroksisen osan käsittävä rakennus ja B-talo on hissitön kaksikerroksinen rakennus. Lisäksi rakennetaan kolme yksikerroksista talousrakennusta, joihin on sijoitettu varasto- ja yhteistiloja, kuten sauna- ja kerhohuone. Rakennuksissa ei ole kellaria.

Asuinrakennukset sijoittuvat katujen reunaan ja rajaavat asukkaiden yhteisen oleskelupihan sisäpihan puolelle. Rakennusten päädyt ja katujulkisivujen parvekkeettomat osat sekä rakennuksiin muodostuva kehämäinen aihe ovat asemakaava huomioiden rapattuja.

Katujulkisivuissa parvekkeiden sisäpinnoissa on käytetty myös puuta. Sisäpihan puolella julkisivuissa on käytetty asemakaavan vaatimuksen mukaisesti puuta, mutta paloturvallisuussyistä luhtikäytävät on verhoiltu kuitusementtilevyin. Taitetun valkoisten rapattujen päätyjen lisäksi A-talon kolmikerroksisen osan pääväri on taitettu punainen ja kaksikerroksisen osan pääväri on taitettu oranssi. B-talossa tummanharmaiden rapattujen päätyjen lisäksi päävärinä on taitettu keltainen. Tehosteena osa molempien talojen parvekkeista on toteutettu vaaleanruskean sävyisinä. Sävy on sama, kuin kaikissa puuverhotuissa talousrakennuksissa. Hankkeessa noudatetaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelman hengen mukaista pienimittakaavaisuutta ja vaihtelevaa värimaailmaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e = 0,40$ on 1595 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 2192 kem², josta 1585 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 451 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 156 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisten tilojen osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Laidunmaanraitin puolella A-talon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittää asemakaavan salliman koron +19.30 noin 26 cm ja B-talolle sallitun ylimmän leikkauskohdan koron +19.40 noin 16 cm. Alueen tulvaherkkyydestä johtuen rakennusten sijoittaminen matalammalle olisi muodostanut rakenteiden kastumiselle riskin. A-talon luoteen puoleinen kulma ylittää rakennusalan rajan noin 72 cm ja B-talon lännen puoleinen pääty ylittää rakennusalan rajan 20 cm maanalaisille johdoille varatun alueen puolelle. Maanalaisille johdoille varattua aluetta voidaan käyttää rakentamiseen, kunhan johtojen tarkka

sijainti selvitetään ja tarpeen vaatiessa niiden siirtämisestä sovitaan johtojen omistajan kanssa. Lisäksi asukkaiden kerho- ja saunatilat sijoitetaan rakennusalojen ulkopuolelle tontin piha-alueelle asemakaavan sallien vain polkupyörä- ja jätekatosten sekä varastojen sijoittamisen rakennusalojen rajoista riippumatta. Ratkaisu noudattaa kuitenkin korttelisuunnitelmaa, missä yhteistiloja on sijoitettu piha-alueelle yhteisöllisyyden parantamiseksi. Osa hankkeen varastotiloista on lisäksi sijoitettu asuinrakennuksiin.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 70 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja rakennetaan asemakaavan vaatimat 23 kpl, joista yksi on osoitettu liikuntaesteisille. Tämän luvan autopaikoista 19 sijaitsee omalla tontilla ja neljä rasitesopimuksella viereisen tontin 30-105-2 puolella.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 84 pp. Kaikki vaaditut polkupyöräpaikat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuun ja lukittavissa olevaan varastorakennukseen. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 77 henkilölle. Väestönsuoja on mitoitettu palvelemaan myös kadun toisella puolella olevan tontin 30-112-3 asukkaita, mistä on sovittu rasitesopimuksella. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein joko vetotikkain tai nostokaluston avulla. Rakennusten paloluokka on P2 ja kolmikerroksiseen A-taloon on suunniteltu automaattinen sammutuslaitteisto. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä ja puhdistuksesta sekä ympäristökeskuksen antamat huomiot. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan pääosin pysäköintialueen kohdalle sijoitettavan viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti. Rakennetun piha-alueen pintavedet ohjataan kuitenkin oleskelupiha pohjoisreunalle rakennettavaan viivytyks- ja biosuodatusaltaaseen, josta ylivuoto johdetaan kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella lähivirkistysalueen puolella kulkevaan ojaan. Hakijalla ei ole velvollisuutta liittää kiinteistöä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, koska kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella, eikä Espoon ympäristökeskuksen vapautus huleveden ojaan johtamisen osalta ole tarpeen.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin rakennuksiin on esteetön kulku. Hissillisen A-talon kaikki asunnot sekä kaksikerroksisen hissittömän talon ensimmäisen kerroksen asunnot ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontilta on osoitettu yksi esteetön autopaikka.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Tontti sijaitsee kalastollisesti arvokkaan Finnobäckenin valuma-alueella ja tontin luoteispuoleisella virkistysalueella kulkee puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Lisäksi tontti sijaitsee potentiaalisesti happamien sulfaattisavien alueella ja rakennettavan alueen läheisyydessä on havaittu kokonaisrikkipitoisuuden osalta raja-arvon ylitys. Ympäristökeskuksen ehdot koskevat mm. työmaavesien ja hulevesien hallintaa, laadun seurantaa ja mittaamista sekä avo-ojan siirtämistä, liito-oravien kulkureitin työmaa-aikaista suojaamista ja puiden kaatamista. Ympäristökeskuksen lausunnossaan antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakijatontti on tehnyt rasitesopimuksen kadun toisella puolella sijaitsevan tontin 30-112-3 kanssa hakijatontille nyt rakennettavan väestönsuojatilan käyttämisestä. Lisäksi hakijatontti on sopinut rasitteiden perustamisesta viereisen naapuritontin 30-105-2 kanssa neljän autopaikan sijoittamisesta tontin 30-105-2 piha-alueelle, kulkuyhteyden järjestämisestä edellä mainituille autopaikoille, johtojen sijoittamisesta, hulevesien johtamisesta sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä. Kaikkien rasitteiden tulee olla perustettuina ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Hakija on tiedottanut naapureille hankkeesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen tontin raivaus- ja stabilointitöillä ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 39 130 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
kostehdellisuussuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin 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 pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kostehdellisuussuunnitelma.

Maanalaista johtoa varten varatulla alueen osalla kulkevien johtojen tarkka sijainti on selvítettävä ja tarvittaessa niiden siirrosta tai muista toimenpiteistä on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Palonsuojamaalin tuotetiedot sekä selvitys pitkäaikaiskestävyydestä tulee esitellä aloituskokouksen yhteydessä tuotteen hyväksymistä varten.

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

Työmaan hulevesien käsittelyä varten tulee rakentaa suodatinpenkereitä. Ennen Oxfotinojaan johtavaa rajalle suunniteltua pengertä on toteutettava ainakin

kaksi muuta suodatinpengertä. Työmaalla on myös varustauduttava tarvittaessa hienojakoisen, savipitoisen kiintoaineen tai happamien sulfaattimaiden esiintymiseen väliseinällä varustetulla laskeutuskontilla, josta veden ohjaus avo-ojaan voidaan estää. Hallintajärjestelmien tulee olla toiminnassa ennen rakentamisen aloittamista. Työmaan vesienkäsittelyssä tulee noudattaa Espoon työmaavesiopasta, joka on ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä.

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

Koko rakentamisen ajan työmaa- ja hulevesistä tulee mitata pH-pitoisuutta. Mittauspisteitä tulee olla vähintään yksi rakennusalueella sekä yksi Oxfotinojassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi päivittäin ja mikäli pH:n laskua ei havaita, mittausta voi vähentää viikoittain tapahtuvaksi. Kootut mittaustulokset tulee toimittaa Espoon ympäristökeskukseen. Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla, joka on ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä.

Avo-ojan siirrosta ja työmaavesien hallinnassa tulee etenkin huomioida veden sameudelle ja metalleille herkän taimenen kutuaika 1.9. - 30.11.

Liito-oravien kulkureitin suojelemiseksi puita ei saa kaataa vahingossa virkistysalueen puolelta. Tontin rajat tulee merkitä selkeästi maastoon ja puuston kaatavan toimijan on katselmoitava kaadettavat puut ympäristökeskuksen edustajan kanssa ennen puiden kaatoja. Puita ei saa kaataa lintujen pesinnän aikana 1.5. - 30.6. Puiden kaadon jälkeen tontin virkistysalueen puoleiselle reunalle tulee rakentamisen ajaksi pystyttää puustoa suojaava aita ympäristökeskuksen lausunnossaan antaman ohjeiden mukaisesti. Suoja-aita poistetaan rakentamisen päätyttyä.

Ennen maalaus-/rappaus työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan enakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävällä katselmuksella. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

Kynnys huoneiston ja terassin/parvekkeen välillä tulee toteuttaa siten, että se mahdollistaa terassin/parvekkeen esteettömän käytön sekä pyörähtämisen.

Ennen rakennusten käyttöönottoa tulee perustaa tontin 30-112-3 kanssa tehdyn 11.6.2020 allekirjoitetun

rasitesopimuksen mukainen rasite sekä tontin 30-105-2 kanssa tehdyn ja 19.8.2020 päivätyn rasitesopimusluonnoksen mukaiset rasitteet.

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.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 115 §, 125 §, 135 §, 175 §

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä esitystekstin korjaus on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Lisää tähän selostus.