

§ 224

Uudisrakennuslupa 2020 1713 Valkamanpelto 4

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka

49-44-149-1

Valkamanpelto 4

KAUKLAHTI

02780 ESPOO

Pinta-ala 7416.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e =

käyttötarkoitus

0,35 + 10 %

Kaavanmukainen

2595.5 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Tiimalasi c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Toimenpide

Viisi rivitaloa (1-5), piharakennus (6), kaksi autokatosta (7 ja 8) sekä kahdeksan erillistä pihavarastoa (9-16)

Pääsuunnittelija: Ollikainen Ahto arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103885010B	569.0	569.0	1920.0	2
2	103885011C	655.0	655.0	2450.0	2
3	103885012D	482.0	482.0	1625.0	2
4	103885013E	469.0	469.0	1517.0	2
5	103885014F	570.0	570.0	1842.0	2
6	103885015H	328.0	164.0	525.0	1
7	103885016J	10.0	10.0	29.0	1
8	103885017K	10.0	10.0	29.0	1
9	103885018L	10.0	10.0	29.0	1
10	103885019M	10.0	10.0	29.0	1
11	103885020N	10.0	10.0	29.0	1
12	103885021P	10.0	10.0	29.0	1
13	103885022R	132.0	0.0	354.0	1
14	103885023S	107.0	0.0	260.0	1
15	103885444B	10.0	10.0	29.0	1
16	103885445C	10.0	10.0	29.0	1

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 21.10.2020	Puoltava
	Naapurien kuuleminen 2 kpl 05.11.2020	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 31 kpl Kaupparekisteriote Hallintaoikeus selvitys Valtakirja Naapurien kuuleminen 2 kpl Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelma ja -kaavio Pohjatutkimus Energiaselvitys ja -todistus liitteineen, 6 kpl TEK-lomakkeet 11 kpl Paloturvallisuuden perustietolomake Kosteudenhallintaselvitys Meluselvitys Selvitys ulkovaipan ääneneristävyydetä Hulevesisuunnitelma Pihasuunnitelma Väestönsuojapiirustus- ja ilmoitus Selvitys varastojen lattiakorkeuksista Hankeselostus Sijaintikartta Perspektiivinäkymiä Värilliset aluejulkisivut Aluevisualisoinnit	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa viiden kaksikerroksisen rivitalon, yhden piharakennuksen, kahden erillisen autokatosrakennuksen ja kahdeksan erillisen pihavaraston rakentamiseen. Tontille rakennetaan yhteensä 24 asuntoa.	
	ASEMAKAAVA Hanke sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella AP. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on II. Valhallanpellon puolella tontin länsi- ja eteläreunoilla rakennukset on rakennettava rakennusalan rajaan kiinni ja niiden harjan tulee olla rakennusalan rajan suuntainen. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. liikennemelun torjumiseksi.	
	Alueelle on laadittu rakentamistapaohje Hansavalkaman asemakaava-alue.	
	RAKENNUSHANKE Rakennetaan viisi rivitaloa, joista taloissa A, B ja C on toisiinsa katettujen terassien välityksellä kytkeytyviä kahden tai kolmen asunnon osia ja taloissa D ja E kaikki asunnot ovat kiinni toisissaan. Talot A, B ja C	

sijoittuvat tontin länsi- ja eteläreunoille ja suojaavat melusteiden kanssa yhtenäisenä kokonaisuutena korttelin piha-alueita liikennemelulta. Lisäksi tontille rakennetaan piharakennus, johon on sijoitettu väestönsuoja, tekniset tilat, talovarasto ja asuntokohtaiset irtaimistovarastot. Tontille rakennetaan neljä autokatosta, joista kaksi on kytketty piharakennuksen osaksi, kolmanteen on yhdistetty jätekatos ja neljännessä on vain autopaikkoja.

Hankkeen rakennukset mukailevat viereisten kortteleiden kaksikerroksisten pienkerrostalojen rakennustapaa mm. kattomuotojen, materiaalien ja rakennustapaohjeiden mukaisen väriyksen osalta. Viereisiä kortteleita pienijakoisemmalla massoittelulla on taloissa A, B ja C pyritty luomaan aluejulkisivuun vaihtelevuutta ja kortteliin omaa identiteettiä. Hanke toteutetaan pääosin rakentamistapaohjeen mukaisesti: julkisivut ovat puuverhottuja ja niissä on käytetty pääväreinä vahvoja värisävyjä, okraa ja ruskeaa. Asuinrakennuksissa on grafiitinharmaa harjakatto, jonka materiaali on betonitiili ja kaltevuus 1:4. Lisäksi kaikilla asunnoilla on asuntopiha ja oma pihavarasto.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,35 on 2596 kem². Lisäksi saadaan rakentaa varasto-, huolto-, talous- ja yhteistiloja enintään 10 % sallitusta rakennusoikeudesta, eli 260 kem².

Hankkeen kokonaiskerrosala on 2989 kem², josta 2596 kem² muodostuu varsinaisesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta, 259 kem² varasto- ja talousrakennuksille tarkoitettua lisärakennusoikeudesta ja 134 kem² MRL 115 § 3 momentin mukaisesta 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävästä osuudesta ja taloteknisten järjestelmien edellyttämien hormien sekä yleisiin tiloihin avautuvien teknisten tilojen rakentamiseen tarvittavan pinta-alan osuudesta. Lisärakennusoikeutta käytetään asuntokohtaisiin pihavarastoihin ja piharakennuksen tiloihin.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan melulta suojaavien rakennelmien tulee olla avattavia ja pääosin kirkasta väritöntä lasia. Korttelin länsi- ja eteläreunoille sijoittuvien terassien melulta suojaavat lasiset ulkosivut toteutetaan kuitenkin asemakaavasta poiketen kiinteinä, koska käyntiyhteys terassilta tontin ulkopuolelle ei ole tarpeellinen ja melusuojaus on tehokkaammin toteutettavissa kiinteillä lasitusrakenteilla. Lisäksi osa asuntokohtaisista pihavarastoista rakennetaan enintään 200 mm asemakaavan vaatiman alimman lattiatason +4.0 m alapuolelle. Ratkaisua perustellaan kokonaissuunnitelman toimivuudella ja mm. sillä, että varastot ovat kylmiä ja pieniä, sokkeli on nostettu 300 mm lattiaa ylemmäksi eikä niissä säilytetä kosteudelle herkkää tavaraa.

Poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 ap / 85 kem² asuinkerrosalaa kohti, eli yhteensä 31 ap. Tontille rakennetaan kaavan vaatimat 31 autopaikkaa, joista kaksi on osoitettu liikuntaesteisille. Autopaikoista kaksi on avopaikkoja ja 29 kpl on sijoitettu autokatoksiin. Jokaiselle asunnolle on osoitettu asemakaavan mukaisesti vähintään yksi autopaikka katoksesta.

Tontin piharakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 69 henkilölle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty meluselvitys ja selvitys rakennuksen ulkovaipan ääneneristyksestä. Asemakaavassa on määräyksiä Kehä III:n ja Kauklahdenväylän puoleisten länsi- ja eteläjulkisivujen ulkovaipan ääneneristävydestä sekä leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisesta melukatveeseen. Selvityksissä esitetyt ratkaisut, kuten ikkunoiden ja ovien ääneneristävyysarvot sekä talojen A, B ja C väleihin rakennettavat meluesteet on huomioitu suunnitelmissa.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä. Hulevedet kerätään hallitusti ja viivytetään ensin painanteissa, mistä vedet johtuvat tontin pohjoisosaan sijoitettavien maanalaisen viivytyksrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin asuntoihin on esteetön sisäänkäynti ja lisäksi kaikkien asuntojen sisääntulokerros on esteetön. Asuin- ja yhteistilojen kulkuväylien luiskaukset toteutetaan enintään 5 %:n kaltevuudella. Piharakennukseen on esteetön käynti ja siellä sijaitsevista irtaimistovarastoista osa on liikuntaesteisten käytettävissä. Tontilla on kaksi liikunta-esteisille mitoitettua autopaikkaa, joista toinen on katoksessa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muokattu toimikunnan antamien ehtojen suuntaan.

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.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

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
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 kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Erytysuunnitelmien 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 vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja

asemakaavassa asetut vaatimukset.
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**

MRL 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.