

§ 19

Uudisrakennuslupa 2020-2113 Kanttiinitie 6

Päätöspäivämäärä

28.1.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.2.2021

Rakennuspaikka	49-50-200-5 LINTUVAARA Pinta-ala 5375.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kanttiinitie 6 02680 ESPOO Asemakaava AP-1 Asuinpientalojen korttelialue 2149.9 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Op Tonttirahasto Ky c/o Op Kiinteistösijoitus Ky PL 1068 00013 OP Asunto Oy Espoon Kaarlentätkä c/o Kastelli-talot Oy PL 455 90101 OULU					
Toimenpide	Rakennetaan kaksi paritaloa (1,4) ja neljä rivitaloa (2,3,5,6) sekä kolme autokatosta (7,8,9). Rakennustyön aloitusoikeushakemus. Pääsuunnittelija: Kalkkinen Mikko arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103901917R	229.0	229.0	410.0	2
	2	103901920U	470.0	470.0	850.0	2
	3	103901921V	471.0	471.0	850.0	2
	4	103901919T	229.0	229.0	410.0	2
	5	1039019305	740.0	500.0	2390.0	2
	6	1039019316	470.0	470.0	850.0	2
	7	1039019327	57.0	0.0	0.0	1
	8	103901922W	83.0	0.0	0.0	1
	9	1039019349	95.0	26.0	50.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P3 Naapurien kuuleminen, 4kpl 17.12.2020 Kaupunkimittausyksikkö 04.12.2020					
						Puoltava

Hakemuksen liitteet

Kaupunkikuvatoimikunta
Pääpiirustukset, 16kpl
Valtakirja, 3kpl
Tekninen ennakkoesittely pohjarakenne
Kaupparekisteriote, As Oy Espoon Kaarlenvalti
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Hankkeen suunnittelijat
Rakennetyypit
Hankeselostus
Väestönsuojapiirustukset - Väestönsuojapiirustus, rasiitteella tontilla 4
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen, tontti 49-50-200-6
HSY:n liitoskohtalausunto
Maanvuokraussopimus
Pohjatutkimus
Kerrosalalaskelma
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Talotekniikan korjattavuus
Asemakaavamääräykset
Pohjarakenteet ennen luvan hakemista
Katukorkeusilmoitus
Selvitys rakennusjätteestä
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
Julkisivumateriaalit
Rak ja talotekn. suun.tehtävien ja työnjohdon
Rakennetekniikka ennen luvan hakemista
Rivitalon esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake
Kiinteistörekisteriote, 49-50-200-5
Kaupparekisteriote, Kastelli-talot Oy
Kosteudenhallintaselvitys
Lainhuutotodistus, 49-50-200-5
Pinnantasaussuunnitelma
Muistio, RVV 8.9.2020
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Pihasuunnitelma
Ilmanvaihto ennen luvan hakemista
Käyttöturvallisuus pääpiirustuksissa
Rakennuslupakartta
Akustisen suunnittelun perusteet
Autokatokset
Hulevesisuunnitelma
Rasitesopimus
Vesi- ja viemäri-laitteistot ennen luvan hakemista
Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo A-F
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: PT A, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT B, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT C, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: PT D, 49-50-200-5

Puoltava

Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT E, 49-50-200-5
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT F, 49-50-200-5
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo C
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo E
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo F
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo D
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo A
Sähköinen liite: Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys, todistus ja lähtötiedot, Talo B
Hankekuvaus
Kerrosalalaskelma
Suostumus yleisen alueen käyttöön; suostumus hulevesien purkamiselle avo-ojaan
Vähäinen poikkeama, luonnontilaisena hoidettava alue
Rakennustyön aloittamisoikeus panttia vastaan
Rakennetyypit
Naapurin suostumus, 50200-2
Pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma – Pinnantasaussuunnitelma
Haetaan lupaa rakentaa kaksi paritaloa ja neljä rivitaloa sekä kolme autokatosta. Uusia asuntoja on 21 kpl. Haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt (maanrakennus- ja louhintatyöt sekä perustusten tekeminen) ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta perustellaan kahden hankkeen kokonaisuikataululla, sillä tämän hankkeen rakentaminen liittyy jo myönnetyn luvan rakentamiseen osoitteessa Kanttiinitie 10.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kiinteistöllä on voimassa oleva maisematyölupa 2020-1752-T.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa AP-1 asuinpienalojen korttelialuetta, johon saa rakentaa erillispienaloja, kytkettyjä pienaloja ja rivitaloja. Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Erikseen osoitetulla ap-1 alueella tulee rakennukset massoitella pienipiirteisesti ja asuntorunko huoneistokohtaisesti porrastaen. Autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti, vähintään puolet niistä tulee varustaa katoksin ja puiston puoleisilla osilla pääasiassa asuntokohtaisina talleina tai katoksina.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2150 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia yksikerroksisia varasto- viherhuone- ja yhteistiloja sekä autotalleja enintään 10 % (215 kem²).

Tontti sijaitsee Lintuvaaran itäreunalla Painiityn alueella. Rinnetontilla on huomattavia korkeuseroja.

Alueelle on laadittu Espoon Painiitty lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Hanke on suunniteltu kaksikerroksisina 2-6 asuntoa käsittävinä asuinrakennuksina. Rakentamiseen käytetään yhteensä 2422 kem². Varsinainen rakennusoikeus 2150 kem² käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 180 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 92 kem².

Julkisivujen päämateriaali on puu. Rakennukset on verhoiltu vaalealla, leveällä vaakapaneelilla, tehosteena on käytetty harmaan ja okran sävyisiä panelointeja. Asuntoihin liittyvien varastotilojen julkisivut ovat tummaa pystypaneelia. Autokatosten julkisivumateriaalina on tumman sävyinen pystypaneeli. Kaksikerroksisia asuntoja on 21 kpl. Asunnoilla on omat erilliset ulkoiluvälinevarastot sekä avoterassi tai parveke. Lisäksi jokaisen asunnon toisessa kerroksessa on ranskalainenparveke. Kaikki asunnot on varustettu saunalla Kattomuoto on pulpettikatto.

Autopaikat sijoittuvat kolmeen erilliseen katokseen sekä kahdelle avopaikoitusalueelle.

Keskelle tonttia on suunniteltu yhteinen leikki- ja oleskelualue. Tontin läpi kulkee tontteja 4, 5 ja 6 palveleva piharaitti.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tukimuuri ja siihen liittyvä pinnantasaus ulottuvat vähäisissä määrin alueelle, joka on merkitty asemakaavassa luonnontilaisena hoidettavaksi, mikä johtuu pihatien korkeusasemasta ja kulkureittien esteettömästä toteutuksesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut rakennusten sijoittelua tontilla.

Rakennus D on lähempänä kuin 4 metriä naapurin rajasta, johon naapuri on antanut suostumuksen.

Esitettyjä poikkeamia asemakaavasta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 85 m² kohti eli yhteensä 26 ap. Rakennetaan 26 ap, joista 15 katoksessa ja 11 kattamatonta autopaikkaa. Yksi kattamaton autopaikka on le-ap mitoitettu. Autopaikat on hajautettu tontille kolmeen osaan.

Viereisen tontin 4 S1-luokan väestösuojusta on varattu rasitesopimuksella täyden rakennusoikeuden perusteella $2150 \text{ kem}^2 * 0,02 = 43 \text{ m}^2$ varsinaista suojatilaa tälle hankkeelle.

ESTEETTÖMYYS

Asuntojen sisäänkäynnit ja tontin kulkuyhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi ap.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Hulevesien hallintaan liittyvät selvitykset ja suunnitelmat on laadittu samoin kuin akustisen suunnittelun periaatteet asiakirja.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdoin. Tontin ahtaudesta ja haasteellisista korkeusoloista johtuen tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömyyden toteutumiseen, hulevesien hallintaan, piha-alueen riittävään kasvillisuuteen sekä tukimuurien ja maaston muotoiluun tontinrajojen läheisyydessä. Talousrakennukset suositellaan toteutettaviksi viherkattoisina. Rakennusmassojen yläräystäiden puoleisten korkeiden otsapintojen keventämiseen tulee kiinnittää huomiota. Suositellaan tutkittavaksi loivempaa kattokulmaa ja korkeampien ja suurempien ikkunoiden käyttöä leikkialueen turvallisuuteen ja rajaamiseen liikennealueen suuntaan tulee kiinnittää huomiota.

Hanketta on kehitetty kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti. Talousrakennuksia ei toteuteta viherkattoisina.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Rasitesopimus on päivitetty 2.10.2020 koskien tontteja 4, 5, ja 6. Sopimuksessa on sovittu mm. seuraavista seikoista:

- Tonteilla 4 ja 5 on yhteinen väestönsuoja, joka sijaitsee tontilla 4.
- Kulku tonteille 4 ja 6 tapahtuu tontin 5 kautta.
- Johtorasite tontin 5 kautta tonteille 4 ja 6.
- Tontin 6 käyttäminen tontin 5 huoltamiseen
- Tontin 4 hulevesien johtaminen tonttien 5 ja 6 alueelle
- Tontilla 4 olevien rakennusten sijoittaminen alle 4 metrin päähän tontin 5 rajasta ilman palo-osastointia.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja louhintatöille sekä perustusten tekemiselle ennen kuin lupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 50 995 euron suuruinen vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti: Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita asiakirjoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
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.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta

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

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.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 2.10.2020 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117§, 133§, 135§, 144§, 175§

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.