

§ 30

Uudisrakennuslupa 2020-2026 Sotilastorpankuja 1

Päätöspäivämäärä	16.2.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	24.2.2021

Rakennuspaikka	49-50-202-1 LINTUVAARA Pinta-ala 8916.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Sotilastorpankuja 1 02680 ESPOO Asemakaava AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue 2675.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Lintunen c/o Rakennusliike Lapti Oy Äyritie 8 B 01510 VANTAA	
Toimenpide	Rakennetaan kahdeksan paritaloa (1,2,3,4,8,9,10,11), kolme rivitaloa (5,6,7), yksi talousrakennus (12) ja kaksi autokatosta (13,14). Maalämpökaivojen poraus (10 kpl)	

Pääsuunnittelija: Samuli Sari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103897814C	218.0	218.0	748.0	2
2	103897815D	218.0	218.0	748.0	2
3	103897816E	253.0	253.0	873.0	2
4	103897817F	253.0	253.0	873.0	2
5	103897818H	257.0	257.0	988.0	1
6	103897819J	517.0	517.0	1984.0	1
7	103897830W	257.0	257.0	988.0	1
8	103897831X	253.0	253.0	873.0	2
9	103897832Y	218.0	218.0	748.0	2
10	1038978330	218.0	218.0	748.0	2
11	1038978341	218.0	218.0	748.0	2
12	1038978352	111.0	111.0	435.0	1
13	1038978363	95.0	0.0	0.0	1
14	1038978374	95.0	0.0	0.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P3

Naapurien kuuleminen, 08.12.2020	.
1kpl	
Kaupunkimittausyksikkö 23.11.2020	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta 17.08.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta 07.09.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 71kpl
 Valtakirja
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
 Hankeselostus
 Katukorkeusilmoitus
 Kerrosalalaskelma - Pinta-alataulukko Talot A-K
 Julkisivun ääneneristävyys selvitys
 Liikennemeluserveys
 LVI-suunnittelun perusteet
 Maalämpökaivojen etäisyydet
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - TEK1
 TEK2
 TEK3
 TEK4
 TEK5 Ilmanvaihto
 TEK6 Vesi- ja viemärlaitteistot
 TEK8 Talotekniikan korjattavuus
 TEK10
 Turvallisuuserveys - TEK11
 Palotekniset erillisuunnitelmat - TEK12
 Esteettömyys selvitys - TEK13 rivitalot
 Esteettömyys selvitys - TEK13 pientalot
 Vastaavan TATE-suunnittelijan tarkastusasiakirja
 Liito-oravaselvitys
 Havainnekuva 1
 Havainnekuva 2
 Pihasuunnitelma
 Kaupunkikuva-aineisto
 Hulevesisuunnitelma
 Rakennuslupakartta
 Kosteudenhallintaselvitys
 Lainhuutotodistus
 Kiinteistörekisteriote
 Perustamistapaselvitys
 Pohjatutkimuskartta
 Rakennusjäteselvitys
 Alueleikkaukset
 Ulkoverisuunnitelma
 Vss-ilmoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Väestönsuojapiirustukset
HSY:n liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys
Energiaselvitys ja -todistus Talo A-K
Energiatodistuksen liitteet- Uusi rakennus: Talot A-K, 49-50-202-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Piharakennus, 49-50-202-1
Palotekniset erillisuunnitelmat
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaukset
Turvallisuukselvitys - TEK11
Valtakirja uudelle pääsuunnittelijalle
VSS ilmoitus AS Oy Espoon Lintunen
Väestönsuojapiirustukset - VSS-piirustus
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) – Ympäristöselvitys
Haetaan lupaa rakentaa kahdeksan paritaloa, kolme rivitaloa, yksi talousrakennus ja kaksi autokatosta. Asuntojen lukumäärä on 28 kpl. Haetaan lupaa puiden kaatamiselle, tontin raivaukselle, louhinta- ja maanrakennustöille, paalutukselle, ulkopuolisille kvv- töille sekä perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, aloittamista perustellaan aikataulusyillä.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Erikseen osoitetulla alueella, Lintulaakson tien tuntumassa kerrosluku on 1/2 I. Lisäksi Lintulaakson tien varteen on osoitettu leveähkö istutettava alueen osa ja korttelin keskelle ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu korttelin osa, joka muodostaa ympäröivien rakennusten rajaaman suojaisen pihapiirin. Autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti ja vähintään puolet niistä tulee varustaa katoksin.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2675 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia yksikerroksisia varasto- viherhuone- ja yhteistiloja sekä autotalleja enintään 10 % rakennusoikeudesta (268 kem²). Tilat saa rakentaa tonteille rakennusalueen rajoista riippumatta.

Sotilastorpankuja sijaitsee pientalovaltaisessa Lintuvaaran kaupunginosassa.

RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää kahdeksan kaksikerroksista paritaloa sekä kolme 3-6 asuntoa käsittävää, yksikerroksista, Lintulaakson tien puolelle sijoitettavaa rivitaloa.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puu. Julkisivuverhous on maalattu vaakalaudoitus, ja julkisivujen värit ovat paritaloissa okrankeltainen, tiilenpunainen, vaaleanharmaa sekä rivitaloissa vihreään taittava tummempi harmaa. Rivitalojen terassien puoleinen julkisivu on kuultomaalattua puuta. Talousrakennuksen ja autokatosten julkisivut ovat harmaata vaakalaudoitusta. Ikkunat ja ovet ovat tummanharmaita, paitsi rivitalojen terasseilla valkoisia. Rakennukset ovat harjakattoisia ja vesikatteen materiaali on musta kattopelti. Hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta asuinrakennusten kattomuodon ja julkisivumateriaalin suhteen.

Ulkoiluvälinevarastot ja tekniset tilat sijoittuvat tontilla keskeisesti sijaitsevaan talousrakennukseen. Rakennusten keskelle muodostuu suojaisia yhteispiha asukkaiden käyttöön. Asukkailla on yhteispihan lisäksi käytössään oma istutuksin rajattu yksityinen piha.

Autopaikoitus on pääosin keskitetty kahdelle pysäköintialueelle, jotka sijaitsevat tonttiliittymän läheisyydessä. Tämän lisäksi tontilla on muutamia rakennusten vieressä olevia pysäköintipaikkoja.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3244 kem². Varsinainen rakennusoikeus 2675 kem² käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 254 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 315 kem².

Käytetty kokonaisala on 3 182 m². Asuinrakennusten kerrosala on 2880 kem², josta asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta on 109 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 122 kem². Talousrakennuksen kerrosala on 112 m² ja autokatosten laajuus on 190 m². Varsinaista rakennusoikeutta on käytetty 2649m², käyttämättä jää 26 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 85 m² kohti. Autopaikkoja rakennetaan 36 kpl, näistä katoksissa sijaitsee 14 kpl. Kaksi kattamatonta autopaikka on le-ap mitoitettu.

Väestönsuoja (2 %) 63,5 m² 70 henkilölle sijaitsee talousrakennuksessa, normaaliajan käyttö on ulkoiluvälinevarasto.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan edellyttämistä autopaikoista (32 ap) alle puolet (14 ap) on katoksissa. Poikkeamista katettujen autopaikkojen määrästä perustellaan korttelin yleisilmeen avoimuudella. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

ESTEETTÖMYYS

Piha on esteetön. Asuntoihin on esteetön kulkuväylä, lukuun ottamatta paritalon K kahta asuntoa, joihin ei päästä esteettömästi. Luiskayhteys ei ole järjestettävissä huomioon ottaen tontin käyttö ja korkoerot. Asuntojen ensimmäiset kerrokset ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET

Hanke toteutetaan tehdyn liikennemeluselvityksen ja julkisivujen ääneneristävyyselvityksen mukaisesti. Tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan Sotilastorpankujan alueella sijaitsevalla tontilla 49-50-202-1 ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sopivia kolopuita eikä risupesiiä. Tontin rakentaminen ei hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka ovat luonnonsuojelulain suojaamia. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hanke liittyy hulevesiverkkoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltavassa lausunnossaan edelleen toivonut kaksikerroksisten rakennusten sijoittamista Lintulaaksontien varten sekä suositellut värityksen tarkistamista, puurakentamisen huomioon ottamista

rakennusten detaljien suunnittelussa ja kehottanut tarkistamaan tontin korkeusasemia liittymisessä ympäröiviin katuihin ympäristöön.

Hanketta on kehitetty osittain kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden aloittamiselle louhinta -ja maanrakennustöille sekä perustusten tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 87 212 € 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

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, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään

aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Esittelijän
päättöehdotus**

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.

Ennen maalaus-/rappausuuteen ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

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

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

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.