

§ 60

Uudisrakennuslupa 2021-452 Vesirattaantie 4

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka	49-72-204-1 KARHUSUO Pinta-ala 6365.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vesirattaantie 4 02740 ESPOO Asemakaava AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrak. kortt.alue 2300.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Asunto Oy Espoon Rupatus c/o Bonava Suomi Oy PL 1100 00101 HELSINKI	
Toimenpide	Rivitalojen (1,2,3,4,5,6,7,8) rakentaminen. Aloitusoikeushakemus.	

Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039288341	326.0	326.0	1060.0	2
2	1039288352	622.0	452.0	2021.0	2
3	1039288363	326.0	326.0	1060.0	2
4	103928816E	253.0	253.0	1239.0	1
5	1039288374	204.0	204.0	775.0	1
6	1039288385	304.0	304.0	1155.0	1
7	103928817F	153.0	153.0	581.0	1
8	103928818H	329.0	329.0	1250.0	1

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö 25.03.2021

Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo 31.03.2021

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 25kpl

Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitys naapurien kuulemisesta, 1kpl
Esteettömyysselvitys
Katukorkeusilmoitus
Hankeselostus
Energiaselvitys ja -todistus, tasauslaskenta, Rakennus 1-8
Energiaselvitys ja -todistus, Rakennus 1-8
Rakennusoikeuslaskelma
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet -asiakirja
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Märkätilaleikkaukset
Palotekniset erillisuunnitelmat - Paloetäisyydet
Palotekniset erillisuunnitelmat - Paloturvallisuuden perusteet RAK1-8
Pinnantasaussuunnitelma
Rasitesopimusluonnos
Rasitekartta
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista, 3kpl
HSY:n liitoskohtalausunto
VSS-ilmoitus
VSS-piirros
Ympäristöselvitys
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros
Kerrosalalaskelma - Rakennusoikeuslaskelma
Selvitys ulkoseinien palonkestovaatimuksesta
Vesirattaan liito-oravaselvitys
Akustisen suunnittelun perusteet - lomake
Märkätilaleikkaukset
Muut - KKT:n jälkeiset muutokset
Palotekniset erillisuunnitelmat - Paloetäisyydet
Hulevesilaskelmat putkistoissa
Hulevesisuunnitelma
Väestönsuojapiirustukset - VSS-piirros

Lisäselvitykset ja poikkeukset Haetaan lupaa rakentaa kahdeksan rivitaloa. Kolme rakennuksista on kaksi kerroksisia ja viisi yksikerroksisia. Rakennuksen kaksi kellariin sijoitetaan kerhotila, tekniset tilat sekä UVV- varastona toimiva väestönsuoja. Asuntojen lukumäärä on 41 kpl. Haetaan lupaa maanrakennustöiden ja kiinteistöputkien asennukselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta perustellaan rakennustöiden aikataululla ja oikea-aikaisuudella.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Asuinrakennusten kerros-luku on kaksi. Kiinteistölle on osoitettu luonnonvaraisesti kasvullisena ja huolitellussa asussa pidettävä alueen osa, jolla puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Alueen osalle saa tehdä täydennysistuksia. Alueella sijaitsee leikki- ja oleskelualueeksi

varattu korttelin osa. Tontteja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa. Autopaikkoja tulee rakentaa 1 autopaikka asuntokerrosalan 75 m² kohti.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2601 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 20 % rakennusoikeudesta (520 kem²).

Vesirattaantie sijaitsee pientalovaltaisessa Karhusuon kaupunginosassa.

RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää kahdeksan rivitaloa. Kortteli on jaettu kahteen tonttiin 1 ja 2, jotka suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena. Rakennukset reunustavat tontin rajoja ja muodostavat tontin keskelle liikennöintiväylän, jota on jaksotettu aukiomaisilla pysäköintialueilla ja istutuksin. Leikkialue on tontin länsiosassa, asemakaavassa ohjeellisena leikki- ja oleskelualueeksi varatulla alueella.

Rakennukset ovat loivalla harjakatolla varustettuja ja peltikatteisia, rakennusten julkisivut ovat puuta. Rakennusten pääasiallinen julkisivuväri on valkoinen. Parveke- / terassijulkisivuja kehystää tumma panelointi kehäaiheena, jota kevennetään ruskeilla kaide ja seinäke aiheilla. Parvekkeiden, terassien ja sisäänkäynti syvennykset on käsitelty tehostevärillä. Tehostevärejä on neljä jotka vaihtelevat rakennuksittain. Tehosteväreinä käytetään murrettuja sävyjä.

Hanke on pienasuntovaltainen. Kiinteistölle toteutetaan irtaimistovarastot, ulkoiluvälinevarastot, talovarastot sekä kerhohuone PKS-yhteistilaohjeen mukaisesti. Huoneistoissa on asuntokohtaiset saunat.

Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala on 2 347 k-m², josta lisärakennusoikeutta on 227 k-m². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 481 k-m². Lisärakennusoikeutta jää käyttämättä 293 k-m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusten 2, 3, 4, 5 terassi ja parvekkeet ylittävät vähäisesti rakentamisen alan rajaa istutettavaksi osoitetun tontin osan puolelle. Rakennusten 2 ja 3 osalta 2,5m, ja rakennusten 4 ja 5 osalta 1,6m. Parvekkeet ja terassit toteutetaan väliseinien kohdalla olevin betoniperustuksin, jolloin istutettavalla alueella saadaan säilytettyä mahdollisimman paljon kasvillisuutta. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 75 m² kohti. Autopaikkoja rakennetaan tontille yhteensä 33 kpl. Autopaikat ovat avopaikkoja. Polkupyörille on varattu lyhytaikaiseen pysäköintiin tilaa sisäänkäyntikatoksiin. Pidempiaikaiseen säilytykseen on varattu tilaa ulkoiluvälinevarastoihin.

Väestönsuoja (2 %) 40 m² 54 henkilölle sijaitsee kellarissa, jonka toimii ulkoiluvälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Kaikkien asuntojen sisäänkäynnit ovat esteettömät. Sisäänkäynnille

päästään esteettömästi pysäköintialueelta ja kadulta.

MUUT SELVITYKSET

Hanke toteutetaan tehdyn julkisivujen ääneneristävyys selvityksen mukaisesti. Tontti on sekametsää. Tontille on teetetty ympäristökeskuksen ohjeistuksen mukaisesti uusi liito-oravaselvitys, koska alueelta oli tiedossa aiempia papanahavaintoja. Liito-oravaselvityksessä 2020 (Enviro Oy) todettiin, että selvitysalueen puusto on pääosin melko nuorta eikä alue sovellu kovin hyvin liito-oravan elinympäristöksi. Alueella ei havaittu liito-oravalle sopivia kolopuita tai risupesäitä. Selvityksen johtopäätöksenä todettiin, että tonttien rakentaminen ei hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti viivytysrakenteissa. Hanke liittyy hulevesiverkkoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnassa on pyydetty tarkistamaan suunnitelman korkomaailma ja liittymisiä ympäröiviin alueisiin ja korkotasoihin. Tämän lisäksi on pyydetty kiinnittämään kivikorimuurin kohdalla huomiota käyttöturvallisuuteen ja näkyymiin asunnoista.

Hanketta on pyydetty harkitsemaan massoittelussa väljentämistä sijoittamalla suurempi osuus asunnoista asemakaavan sallimiin kaksikerroksisiin rakennuksiin ja harkitsemaan kaksikerroksisten rakennusten sijainnin tarkistamista keskitetympään Pohjoisosaan.

Pohjoisemmalla tontilla rakennus 3 ja 4 paikkaa vaihdettu keskenään, jolloin kaksi kerroksiset rakennukset keskittyvät yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ennen kuin rakennusmassat muuttuvat yksikerroksiseksi rakennustyyppiä.

Hanketta on kehitetty osittain kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti. Kaksikerroksisten rakennusten osuutta ei ole lisätty. Suunnitelmien korkomaailmaa on tarkennettu.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

5.2.2021 Rasitesopimuksen mukaan on sovittu tonttien 1 ja 2 välisen tieosuuden käytöstä sekä putkituksia koskevista rasitteista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä ja 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 maanrakennustöille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 58 502,5 € suuruinen vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjatutkimus
pohjarakennesuunnitelmat
paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma
työmaasuunnitelma
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus aidalle
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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 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.