

§ 53

Uudisrakennuslupa 2021-248 Nuottaniementie 7

Päätöspäivämäärä

8.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.4.2021

Rakennuspaikka

49-23-57-1

Nuottaniementie 7

MATINKYLÄ

02230 ESPOO

Pinta-ala 8604.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

ASUNTOTONTTI

käyttötarkoitus

Kaavanmukainen

0.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

1919.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon Asunnot Oy

Iso Omena, Suomenlahdentie 1

02230 ESPOO

Toimenpide

Kuuden asuinrivitalon (1,2,3,4,5,6) ja korttelitalon (7) (yhteistilat) rakentaminen pihajärjestelyineen.

Pääsuunnittelija: Kronlöf Juha arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103921938K	725.0	725.0	2490.0	2
2	103921939L	725.0	725.0	2490.0	2
3	103921950Y	738.0	738.0	2530.0	2
4	1039219510	817.0	817.0	2810.0	2
5	1039219521	817.0	817.0	2810.0	2
6	1039219532	1132.0	756.0	3620.0	2
7	1039219543	160.0	160.0	710.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

LausunnotNaapurien kuuleminen, 12.03.2021
5kpl

Kaupunkimittausyksikkö 19.02.2021

Kaupunkimittausyksikkö 19.03.2021

Rajanaapurit Espoo 22.02.2021

Mahdollistava

Puoltava

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta 22.03.2021 Ehdollinen
lausunto
Kaupunkitekniikan 29.03.2021 Puoltava
keskuksen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 24kpl
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Hulevesisuunnitelma
Naapurin suostumus
Naapurin kuuleminen
Hakijan vastine
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Paloturvallisuussuunnitelma
Energiaselvitys ja -todistus, 7 kpl
Meluselvitys
Palotekninen selvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Kerrosalakaavio ja -laskelma, 7 kpl
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen visualisointi- / väriyssuunnitelma
Havainnekuva
Valokuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustukset ja -ilmoitus
Alustava pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Hankkeen kuvaus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Akustinen selvitys
Väri- ja materiaalmallit
Ulkoväriyssuunnitelma
Julkisivuote, 6 kpl
Puustokartoitus
Asemakaavamääräykset
Sähköinen liite: Yhteystietojen liite - Kestilä Jaakko

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan rakennuslupaa kuudelle kaksikerroksiselle rivitalolle ja yksikerroksiselle talousrakennukselle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu viisi erillistä rakennusala kaksikerroksisille asuinrakennuksille ja kaksi talousrakennuksille asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueelle (AKR). Korttelin keskelle on varattu rakennusala yksikerroksiselle viherkatetulle varasto- tai yhteistilarakennukselle ja kadun varteen yksikerroksiselle viherkatetulle jätekatokselle tai -

rakennukselle.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin paikallamuurattua vaaleaa savitiiltä tai rappausta. Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusalueen ulkopuolelle. Kadun varressa rakennuksen ensimmäisen kerroksen asuinhuoneiden lattioiden tulee sijaita vähintään 0,3 m katupinnan yläpuolella.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. pihan ilmeestä, puuston säilyttämisestä, leikki- ja oleskelualueiden melunhallinnasta ja hulevesien hallinnasta.

Tontin ulkopuolella kulkee Nuottaniementie- kadun yli ekologinen yhteystarve liito- oravien elinalueiden välillä. Alueen puusto tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia rivitaloja ja niissä on yhteensä 47 asuntoa. F-talossa on kellari, johon sijoittuu teknisten tilojen lisäksi ulkoilu- ja irtaimistovälinevarasto, lastenvaunuvarasto, kuivaushuone ja väestönsuojat. Yksikerroksiseen, viherkattoiseen korttelitaloon sijoittuu saunaosasto, kerhotila, pesula, kuivaushuone, lastenvaunuvarasto ja teknisiä tiloja.

Rakennukset muodostavat yhtenäisen, liikenteeltä suojatun pihapiirin, leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat korttelitalon pohjoispuolella. Pihalle toteutetaan hulevesipainanne sadeveden viivytystä varten. Tonttia palvelee yksi jätteiden syväkeräyspiste pysäköintialueen reunassa.

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääosin muuratut vaalealla savitiilellä. Julkisivujen tummat korostepinnat ovat rapatut. Rakennuksissa on harjakatto, katteena tumman harmaa peltikate. Pitkien, muotoiltujen räystäiden alapinta ja pitkien julkisivujen yläosat ovat vaaleata puuverhoilua.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 4 200 k-m². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta käyttää alueen sähköjakelun muuntamotilojen, asukkaiden yhteistilojen, pysäköintitilojen, asuntojen ulkopuolisten varasto, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon- sekä tekniset tilojen rakentamiseen.

Rakentamiseen käytetään kokonaiskerrosalaa yhteensä 4 823 kem², josta asuinrakennuksiin 4 663 kem² ja talousrakennukseen (korttelitalo) 160 kem². Tontilla on käytetty varsinaista rakennusoikeutta 4 200 kem². Rakennusoikeus asumiselle käytetään kokonaan. Lisärakennusoikeutta asuinrakennuksissa käytetään 463 kem². Kokonaisalasta 5 199 m² on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 227 m².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus A:n päädyt, rakennus B:n pohjoispääty, rakennus C:n kaakkois- ja luoteiskulma, rakennus D:n kaakkoiskulma sekä korttelitalon koilliskulma ylittävät rakennusalueen rajoja. Lisäksi rakennus F:n parvekkeet itäpäädyssä sekä eteläreunalla ylittävät rakennusalan.

Perusteluna näille ylityksille ovat rakennusten runkomittoitus ja rakennustekniset syyt.

Asuntojen ulko- ovien leveydestä poiketaan niin, ettei 850 mm kulkuaukkovaade täyty talotyyppiin 1 ja 3 kohdalla, joissa on käytetty 10M ovea.

Perusteluna ratkaisulle on eteistilan valoisuus ja toimivuus, sekä se, että pks-kortin ohjeessa suositellaan 10M ovea. Esitetty ratkaisu on esteettömyysasiantuntijan hyväksymä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikkavaatimus tälle hankkeelle on kerrosalan määräämä ja vähennys huomioiden vähintään 40 ap. 40 ap sijoitetaan kaavassa merkitylle pysäköintialueelle. Autopaikoista 3 ap on liikuntaesteiselle soveltuvia.

Kaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontille on 1 ap / 30 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto, pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tilaa pyöräpysäköintiin tulee osoittaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määräämänä vähintään 140 pp, jonka mukaisesti paikkoja esitetään sijoitettavaksi F-talon kellariin. Lisäksi tontille on esitetty polkupyöräpaikkoja 20 kpl.

F-talon kellariin toteutetaan yksi S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä varsinaista suojatilaa 84,0 m² 112 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaava asettaa tontilla vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle (30 dB) liikennemelua vastaan, mikä tulee ottaa huomioon rakennesuunnittelussa. Luvan liitteeksi on toimitettu rakenteiden ääneneristävyydestä selvitys, jossa on osoitettu rakenteiden täyttävän vaatimukset.

Tontilta puretaan erillisellä luvalla kolme rivitaloa ja yksi talousrakennus.

Hanke on suunniteltu esteettömyyskokouksessa sovitulla tavalla esteettömyysasetuksen mukaan myös rakennusten yhteistilojen osalta.

Tontin hulevesien viivytys on suunniteltu maanalaisina viivytysrakenteina sekä hulevesipainanteena erillisen hulevesisuunnitelman mukaan.

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys kosteudenhallinnasta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 22.3.2021, ja se on

puoltanut hanketta ehdollisena huomautuksin. Suurin osa huomautuksista on jo huomioitu suunnitelmissa ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan jatkosuunnittelussa.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoesittely. Esitettyjä huomioita on viety suunnitelmiin ja lupamääräyksiin. Teknistä toimikuntakäsittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Naapurin suostumus on pyydetty rakennuksen C rakentamisesta lähelle rajaa. Ratkaisu on asemakaavan mukainen ja kaikki rakenteet, paitsi 6,5 m korkeudella sijaitseva rakennuksen lounaiskulman räystääs sijoitetaan omalle puolen rajaa.

Ympäristökeskus ei ole lausunut asiasta, vaan asiaan on saatu kannanotto, jonka mukaan puiden kaadot, liito- oravan ydinalueen puuston suojaus ja meluava työ tulee huomioida rakentamisessa.

Kaupunkitekniikan lausunnon mukaan kaavamuutoksen jälkeisiä katutilan laajennuksia ei ole vielä suunniteltu, mutta räystäään ollessa yli 3,2 metrin korkeudella ja sivusuuntaisen ylityksen ollessa alle 1 m, ylitys voidaan hyväksyä ulokkeena.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta kuudelle naapurille. Naapuritontin 49-23-58-1 omistajat ovat huomauttaneet, että kaavan rakennettavia autopaikkoja on alle 1 kpl taloutta kohden, joka ei täytä kaupungin pysäköinnin periaatteiden tavoitetta. Huomauttajan mukaan rivitalo- asunoissa on usein enemmän kuin yksi auto ja näiden toisten autojen parkkeeraaminen Nuottakunnantielle ei ole kestävä ratkaisu. Lisäksi naapuri on pitänyt puistomaista maisemaa edessään, rauhallisuutta ja puistomaista miljöötä tärkeinä ominaisuuksina ostopäätöstä tehtäessä. Nyt asemakaavassa suunnitellut talot ovat tulossa niin lähelle Nuottakunnantie 3:sta, että syntyy melua, varjoa ja liikenneäänistä syntyvää haittaa. Viitaten Espoon kestävä kehityksen ohjelmaan ja valtion linjaamiin ilmastotavoitteisiin, huomauttaja oudoksuu ajatusta, ettei kaupunki pidä huolta rakennuksista vaan ne päästetään niin huonoon kuntoon, että purkaminen on ainut vaihtoehto. Nykyiset rakennukset ovat noin 40 vuotta vanhat. Kaupungin pitäisi pitää paremmin huolta omaisuudestaan, ja kiinteistöjen kestoian pitäisi olla pidempi huomauttajan mukaan.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän vastineen mukaan hankkeessa on pysäköintipaikkoja asemakaavan mukaisesti, sen sallima valtion pitkäaikaisella korkotukimallilla toteutettavien vuokra-asuntojen 20 % huojennus huomioiden. Alueella on myös hyvä ja toimiva julkinen liikenne.

Vastineen mukaan uudisrakennukset sijoittuvat tontille asemakaavan mukaisesti. Nuotanvetäjänpolun varsi säilyy vehreänä säilyvien puiden ja uusien istutusten myötä.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä kertoo myös, että Nuottaniementie 7:n purettavia rakennuksia on korjattu ja ylläpidetty ja asunnot ovat ikäänsä nähden hyvässä kunnossa. Kohteeseen oli suunnitteilla mittava peruskorjaus. Koska kohde sijaitsee hyvällä paikalla Matinkylän

keskuksen ja metron läheisyydessä, päädyttiin asemakaavamuutokseen ja rakennusoikeuden kasvattamiseen tilavalla tontilla. Täyttääkseen Espoon asunto-ohjelman tavoitteet vuosittaisesta 400 vuokra-asunnon rakentamisen aloituksesta Espoon Asunnot tutkii jokaisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella olevan, peruskorjaukseen tulevan kiinteistön kehittämisvaihtoehdot. Joskus kustannustehokkain ja ympäristöystävällisin ratkaisu on purkava täydennysrakentaminen. Kun uutta rakennetaan, saadaan samalla entistä energiatehokkaampia rakennuksia. Sillä on merkitystä, koska suurin osa rakennusten ympäristökuormituksesta aiheutuu asumisen aikaisesta energiankulutuksesta.

Lisäksi on saatu huomautus kiinteistöltä 49-23-59-1, jota ei ole tässä prosessissa käsitelty lupahankkeen naapurina, mutta jonka huomautus on samansisältöinen kuin edellä käsitellyn naapurin huomautus.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Piha- ja istutussuunnitelma

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja aidattava siten, ettei juuriston aluetta vahingoiteta tai käytetä työmaa-alueena.

Tontin rakentamisessa tulee huomioida, että liito-oravan pesäpuun välittömässä läheisyydessä kallioiden räjäytykset, louhinta, murskaus ja paalutus ovat kiellettyjä pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana.

Tontilta kaadettavat puut tulee kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. ulkopuolella.

Tontin rajoja sivuavat rakenteet ja rakenneosat tulee suunnitella niin, ettei mikään rakennuksen osa mene tontin rajan yli, C- talon lounaiskulman räystästä lukuunottamatta.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

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.

Puiden kaatamista yleisiltä alueilta ei hankkeen yhteydessä sallita, ilman erillistä tutkimista kaupunkitekniikan keskuksen ja ympäristökeskuksen taholta.

Pihasuunnitelmassa esitettyjen tontin koilliskulman läheisyydessä kasvavien puiden (7 kpl) elinkelpoisuus tulee taata jatkossakin.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 117 §, 125 §, 133 §, 134 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hientanen-Köninki, puh. 040 487 3139

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Mikkola ehdotti lisäystä, jotta tontilla säilytettäisiin kaikki puut ja kasvillisuus mitä mahdollista. Keskustelun päätteeksi puheenjohtaja totesi, että lisätään lupaehtolisäys piha- ja istutussuunnitelman esittämisestä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.