

§ 131

Uudisrakennuslupa 2021-976 Kallvikinkartano 1

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka	49-45-156-31 KURTTILA Pinta-ala 9000.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kallvikinkartano 1 02780 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0,21 + 20 % 1900.0 k-m ² 0.0 k-m ²																																										
Hakija	Asunto Oy Espoon Aallotar c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI																																											
Toimenpide	Neljä rivitaloa (1, 2, 3, 4), autokatos-jätesuoja (5), autokatos (6), kuusi maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti Uusi rakennus																																											
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1039417677</td> <td>495.0</td> <td>333.0</td> <td>1580.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1039417688</td> <td>527.0</td> <td>527.0</td> <td>1730.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>103941771B</td> <td>607.0</td> <td>607.0</td> <td>1990.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>103941772C</td> <td>607.0</td> <td>607.0</td> <td>1990.0</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1039417699</td> <td>156.0</td> <td>17.0</td> <td>50.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>1039417666</td> <td>140.0</td> <td>0.0</td> <td>0.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1039417677	495.0	333.0	1580.0	2	2	1039417688	527.0	527.0	1730.0	2	3	103941771B	607.0	607.0	1990.0	2	4	103941772C	607.0	607.0	1990.0	2	5	1039417699	156.0	17.0	50.0	1	6	1039417666	140.0	0.0	0.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																																							
1	1039417677	495.0	333.0	1580.0	2																																							
2	1039417688	527.0	527.0	1730.0	2																																							
3	103941771B	607.0	607.0	1990.0	2																																							
4	103941772C	607.0	607.0	1990.0	2																																							
5	1039417699	156.0	17.0	50.0	1																																							
6	1039417666	140.0	0.0	0.0	1																																							
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3 Kaupunkimittausyksikkö 01.06.2021 Naapurien kuuleminen 2 17.06.2021 Espoo Ympäristökeskus 10.06.2021																																											
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 15 kpl Kaupparekisteriote																																											
		Puoltava Mahdollistava Ehdollinen																																										

Lainhuutotodistus
Valtakirja
Hankeselostus
Naapurien kuuleminen 3 kpl
Kaupunginmuseon lausunto
Espoon ympäristökeskuksen lausunto s-1-alueelle
Kiinteistörekisteriote
Rakennuslupakartta ja asemakaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus 4 kpl
Esteetön rivitalo -lomake
Muistio esteettömyyskokouksesta
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Lomake YL08
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Tonttileikkaukset
Tonttijulkisivut
Värijulkisivut ja värimallit
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Ympäristöselvitys (valokuvia)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa neljän rivitalon (7677, 7688, 771B, 772C), yhden autokatoksen (7666) ja yhden autokatos-jätekatoksen (7699) rakentamiseen, kuuden maalämpökaivon ja yhden varakaivon poraamiseen sekä pihajärjestelyille. Tontille rakennetaan yhteensä 20 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AP). Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinpientaloja. Noin 1/3 tontista on luonnonmukaisena säilytettävää s-1-aluetta. Kaavassa on lisärakennusoikeutta varasto-, huolto-, talous-, autotalli- ja yhteistiloille 20 % sallitusta rakennusoikeudesta. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla kortteleittain yhtenäisesti värisävyltään keskivahva puu tai rappaus. Asuinrakennuksessa on käytettävä harjakattoa tai vastakkaista pulpettikattoa ja pääasiallisena katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata saumattua peltiä. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita. Piha- ja pysäköintialueilla tulee suosia ratkaisuja, jotka poistavat vettä pintakuivatusjärjestelmästä ja parantavat veden laatua. Tontilla tulee myös viivyttää ja mahdollisuuksien mukaan myös imeyttää hulevesiä sekä erityisesti välttää vettä läpäisemättömiä pintoja. Tontti sijaitsee ns. hiljaisella alueella. Asemakaava ei sisällä dB-vaatimuksia.

RAKENNUSHANKE

Koilliseen viettävälle rinnetontille rakennetaan neljä kaksikerroksista

rivitaloa, joihin tulee yhteensä 20 asuntoa. Kaikki asunnot ovat 2-kerroksisia, saunallisia, 3-5 huoneen asuntoja. Asunnoissa on terassit ja asuntopihat, talojen A ja B asunnoissa on lisäksi parveke. Talot C ja D ovat rinnetaloja ja rakennuksessa A on maanalainen kellari. Asuntokohtaisia varastotiloja sijoitetaan kellarin lisäksi sisäänkäyntien lähelle rakennettaviin erillisiin ulkovarastorakennuksiin, joita on suunnitelmassa yhteensä 11 kpl. Kohteen alapohja, välipohja ja kantava runko ovat betonirakenteiset. Julkisivut ovat peittomaalattua puupaneelia, värisävyinä vaaleanruskea ja taitettu valkoinen. Asuinrakennuksissa on harjakatto ja katteena tummanharmaa saumattu peltikate. Asuntokohtaisissa varastoissa on loiva, bitumikermipintainen pulpettikatto. Autokatoksissa kattomuotona on loiva pulpettikatto ja profiilipeltikate. Paloluokka on P3. Kohteessa on omatoiminen pelastautuminen. Varateinät toimivat kiintopainikkeelliset ikkunat ja ovet. Rivitaloissa on asuntokohtainen lämmöntalteenotolla varustettu tulo- ja poistoilmanvaihto.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 1900 kem² ja lisärakennusoikeus varasto-, huolto-, talous-, autotalli- ja yhteistiloille 380 m². Rakentamiseen käytetään 2091 kem², josta 2074 kem² asuinrakennuksiin ja 17 kem² jätehuoneeseen. Varsinainen rakennusoikeus 1900 kem² käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta käytetään asuntokohtaisiin varastoihin 102 kem² ja jätehuoneeseen 17 kem². MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 72 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talon B piha-alue ja talon D päädyn täyttö sijoittuvat pieneltä osin kaavassa s-1-merkitylle alueelle. Lievä ylitys johtuu rakennusten ja pihatoimintojen keskinäisen sijainnin optimoinnista rinnetontilla ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja tulee AP-alueella toteuttaa 1 kpl asuinkerrosneliötä kohden, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Tontilla on asemakaavan mukaiset 30 autopaikkaa, joista yksi on LE-paikka. Paikoista 20 kpl sijaitsee kahdessa autokatoksessa. Toisen autokatoksen (AK1) yhteyteen on sijoitettu jätehuone. Polkupyörien säilytystilat ovat asuntokohtaisissa ulkovarastoissa. A-talon kellariin toteutetaan yksi S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista suojatilaa 84,0 m² 112 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

HULEVEDET

Osa tontin hulevesistä suotautuu kasvukerrokseen ja maaperään vettäläpäisevien pintojen kautta. Tontin länsiosan luonnontilaisena säilytettävän alueen hulevesien virtaus ei muutu luonnontilaiseen verrattuna. Tontin rakennettavalta alueelta hulevedet johdetaan viivytyrakenteiden kautta yleiseen hulevesiviemäriin. Lähellä maanpintaa sijaitsevan kallion takia alueelle ei tehdä varsinaisia hulevesien imeytysrakenteita. Viivytytys toteutetaan piha-alueille sijoitettavissa maanalaisissa viivytyssäiliörakenteissa, jotka on mitoitettu kaavamääräysten mukaan (vähintään 1m³/100m² vettä läpäisemätöntä pintaa). Jos vesimäärä ylittää säiliökapasiteetin, vettä johdetaan pois purkuputkien lisäksi ylivuotoputken kautta. Maan muotoilu tehdään siten, ettei vesi pääse tulvimaan rakennuksiin.

MAANALAISET JOHDOT

Kallvikintien varteen on merkitty maanalaisten johtojen alue. Mikäli louhitaan tai tehdään muita räjäytystöitä lähempänä kuin 100 m maakaasuputkesta, louhintasuunnitelma tulee toimittaa etukäteen Gasum Oy:lle.

ESTEETTÖMYYS

Asuntojen sisäänkäynnit, käynti yhteistiloihin ja tontin kulkuyhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille on osoitettu yksi autopaikka.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeesta on käyty ennakkoneuvottelu 6.4.2021. Neuvottelussa todettiin hankkeen noudattavan pitkälti samoja suunnitteluperiaatteita kuin viereiselle tontille vastikään toteutettu hanke sekä olevan kooltaan pienehkö. Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei näistä syistä katsottu välttämättömäksi.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on 10.6.2021 antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon, joka koskee tontin luonnontilaisena säilytettävää aluetta (s-1). Rakennuksen B kulma sekä rakennusten B ja D maantäytöt ulottuvat hieman kaavan luonnonmukaisena säilytettävälle alueen osalle s-1, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena siten, ettei lepakoiden elinolosuhteita heikennetä.

Alueella on tehty Kallvik I, lepakkoalumerkinnän nykytilan arvio 2018. Uudenmaan ELY-keskus toteaa kannanotossaan 20.3.2019, että suunniteltu maankäyttö ei tehdyn selvityksen perusteella heikennä tai hävitä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, eikä lupa lajirauhoituksesta poikkeamiseen ole tarpeen. Mahdollinen piha-alueen valaistus ei saa suuntautua s-1-metsäalueelle. Tontin länsiosaan s-1-alueelle on lisäksi merkitty liito-oravan kulkuyhteys. Suunniteltu rakentaminen ei ulotu kulkuyhteydelle. Rakentamistyöt eivät saa levittäytyä s-1-alueen reunasta tarpeettomasti. Säilytettävä puusto suositellaan suojattavaksi rakentamisaikaisella työmaa-aidalla.

Espoon kaupunginmuseo on antanut 2.7.2021 ehdollisen lausunnon. Kallvikinkartano on uusi tie, joka vie entisen Kallvikin tiilitehtaan alueen halki entisen Kallvikin kartanon tontille, uudisrakennettujen korttelien läpi. Tontin Kallvikinkartano 1 läpi kulkee entinen Kallvikintie, joka on molemmin puolin ollut kuusiaidan reunustama. Tontista osa on alueella, johon kiinteän muinaisjäännöksen Kallvikin tiilitehdas rajaus on ulottunut. Espoon kaupunginmuseo katsoo, että entisen Kallvikintien huomioiminen korttelia suunniteltaessa olisi tuonut kulttuurihistoriallista syvyyttä tontin rakentamiselle. Ratkaisu on kuitenkin asemakaavan mukainen. Riippumatta kohteen määritelmästä muinaismuistorekisterissä on kiinteä muinaisjäännös kaikissa olosuhteissa muinaismuistolain 295/1963 mukaan rauhoitettu. Mikäli rakentamisen yhteydessä tai muutoin rakennushankkeen yhteydessä tavataan tiilitehtaaseen liittyviä taikka muita kiinteäksi muinaisjäännökseksi laskettavia rakenteita, on työt välittömästi pysäytettävä ja otettava yhteyttä Espoon kaupunginmuseoon jatkotoimenpiteitä varten.

NAAPURIEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päätoehdotus**

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:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

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.

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.

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.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäänöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.