

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 58

§ 58

Uudisrakennuslupa 2021-1589 Harmaalaakso 4

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

Rakennuspaikka49-43-68-2
VANTTILA
Pinta-ala 5644.0Harmaalaakso 4
02780 ESPOOKaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitusAsemakaava
AP Asuinpientalojen korttelialue, (1/2)
III, e = 0,35 + 15 %Kaavanmukainen rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten kerrosala1975.5 k-m²
0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Harmaalaakso 4 c/o Suomen Asuntoneuvoja Isännöinti Oy
Linnoitustie 3
02600 ESPOO**Toimenpide**

Uusi rakennus

Neljä rivitaloa (1,2,3,4), tukimuuri ja talousrakennuksen (855S) purkamisilmoitus

Pääsuunnittelija: Niiranen Jarkko arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1 | 103965567Y | 1050.0 | 676.0 | 3120.0 | 2 |
| 2 | 1039655746 | 605.0 | 340.0 | 1656.0 | 2 |
| 3 | 1039655757 | 1143.0 | 846.0 | 3343.0 | 2 |
| 4 | 1039655768 | 518.0 | 379.0 | 1498.0 | 2 |

Rakennuksen purkaminen

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennus-tunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 5 | 100309855S | 70.0 | 0.0 | 0.0 | 1 |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

LausunnotKaupunkikuvatoimikunta
Kaupunkimittausyksikkö07.12.2020
05.10.2021Kieltävä
Mahdollistava

| | | |
|---|------------|---------------|
| Naapurien kuuleminen 5 kpl | 21.10.2021 | Mahdollistava |
| Kaupunkikuvatoimikunta | 05.10.2020 | Kieltävä |
| Kaupunkikuvatoimikunta | 22.02.2021 | Ehdollinen |
| Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue | 09.11.2021 | Puoltava |

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote
Valtakirja
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat 4 kpl
Energiaselvitys ja -todistus 4 kpl
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Palotekniset erillissuunnitelmat
Meluselvitykset
Alustava hulevesi- ja pihasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Väestönsuojapiirustus
Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta
Naapurin suostumus tukimuuriin / tonttiyksikkö Espoo
Rakenteiden suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Hankeselostus
Sijaintikartta
Katujulkisivu
Havainnekuvia
Kesäajan huonelämpötilatarkastelu, B ja C talot
Sadevesien viivytysputkisto ja virtauksensäätökaivo

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa neljän kaksikerroksisen rivitalon ja tontin koillisrajalle toteutettavan tukimuurin rakentamiseen. Lisäksi ilmoitetaan purettavaksi vanha talousrakennus. Tontille rakennetaan yhteensä 32 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella AP. Tontin kerrosluku on (1/2)III. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. liikennemelun torjumiseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen suojelemiseen liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rinteeseen sijoittuvalle tontille rakennetaan neljä rivitaloa, tarvittavat pengerrykset ja tukimuurit sekä kulkuyhteydet yhteis- ja aputilojen sekä leikki- ja oleskelupihaan välille. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, pääosin puurakenteisia ja ne sijoittuvat tontin reunoille muodostaen suojaisan oleskelualueen tontin keskelle. Rakennusmassoja on porrastettu kahden tai kolmen asunnon ryhmissä syvyys- ja korkeussuunnassa siten, ettei rakennuksiin muodostu pitkiä yhtenäisiä julkisivu- tai kattopintoja. Talot A ja B ovat kellarillisia. Kellaritasolla on sekä asuntojen yhteisiä aputiloja että autokatoksia. Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään vaaleaa vaakalaudoitusta sekä sisäänvedoissa, pilareissa ja näkösuojaritiloissa luonnonväristä puuta. Sokkelit ja kellarien ulkoseinät toteutetaan harmaaksi rapattuina.

Kattomateriaalina on musta rivipeltikate. Kaikilla asunnoilla on parveke. Talojen C ja D oleskeluparvekkeet on lasitettu melusuojauksen johdosta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e = 0,35$ on $1\,975\text{ kem}^2$. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 296 kem^2 .

Hankkeen kokonaiskerrosala on $2\,241\text{ kem}^2$, josta $1\,969\text{ kem}^2$ on varsinaista rakennusoikeutta, 183 kem^2 on asemakaavan varastoille- ja yhteistiloille sallimaa lisärakennusoikeutta ja 90 kem^2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen C julkisivu sekä terassi- ja parvekerakenteet ylittävät rakennusalan rajan tontin länsireunalla. Julkisivu ylittää rajan porrastetun rakennuksen viiden asunnon kohdalla metrillä ja terassi- ja parvekerakenteet lisäksi $1,80$ metrillä. Espoon rakennusjärjestyksen mukaan terassi- ja parvekerakenteet voivat ylittää rakennusalan rajan $1,20$ metrillä. Asemakaava kuitenkin sallii rakennusalan ylittämisen melulta suojaavalla esteellä. Hakijan mukaan ratkaisulla mahdollistetaan väljempi melulta suojattu piha-alue ja mm. käytettävyydeltään toimivat, riittävän pitkät ja loivat kulkutiet.

Rakennuksen D terassi- ja parvekerakenteiden kulmat ylittävät rakennusalan rajan enimmillään $1,35\text{ m}$ istutettavaksi tarkoitetun tontin osan puolelle. Tontin rajan ja rakennusten väliin jää kuitenkin luonnontilaisena säilytettävä kalliainen tontinosa. Ylitykset ovat vähäisiä eivätkä ne vaikuta naapurien näkymiin eivätkä istutettavan tontin osan käytettävyyteen.

Hankkeessa poiketaan esteettömyysmääräyksistä siten, että A-talon päädyssä rakennukseen johtavan kulkuväylän luiskiin ei voida järjestää asetuksen mukaisia lepotasoja rinteiden jyrkkyyden vuoksi. Luiskat ovat kuitenkin kaltevuudeltaan riittävän loivia, katettuja ja ne voidaan varustaa lämmityksellä. Korkeasemia on suunnittelun edetessä tutkittu tarkasti eikä niitä hakijan mukaan voida enempää muuttaa rinteiden luonnollisten korkeuserojen vuoksi.

Perustelut huomioiden kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään $1\text{ ap} / 75\text{ kem}^2$, kuitenkin vähintään yksi autopaikka/asunto. Tontille rakennetaan yksi autopaikka asuntoa kohden, eli yhteensä 32 autopaikkaa. 30 paikkaa on sijoitettu asemakaavan mukaisesti asuinrakennusten yhteydessä oleviin katoksiin. Kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa on osoitettu piha-alueelta.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään $1\text{ pp} / 30\text{ kem}^2$, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli yhteensä 66 pp . Tontilta on osoitettu 66 pyöräpaikkaa ja niistä 35 , eli yli puolet, on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Loput pyöräpaikoista ovat avopaikkoja.

Talo B:n kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 70 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hanke sijaitsee melualueella ja siitä on laadittu liikennemeluselvytys. Selvityksissä on esitetty ratkaisut asemakaavan piha- ja oleskelualueiden melutason ja ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimusten täyttymiseksi. Selvityksissä esitetyt ratkaisut tulee huomioida erityissuunnitelmissa ja ne on viety pääpiirustuksiin.

Tontti sijaitsee asemakaavan mukaan osittain vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien laadun ja määrän suojeluun liittyen kaavaan rajatulla pv-alueella. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan kaavan laatimishetkellä pohjavesialueen rajaus ulottui suuremmalle osalle tonttia ja nykyään vain pieni osa tontin kaakkoisreunaa kuuluu alueeseen. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavan määräyksiä on noudatettava ainakin sillä osalla tonttia, joka sijaitsee nykyään 1-luokan pohjavesialueella. Määräykset tulee huomioida myös rakennustöiden aikana.

Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Hankkeesta on tehty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, jonka mukaan tutkituissa näytteissä ei todettu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- tai ohjearvojen ylityksiä. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä, maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu alustava hulevesisuunnitelma. Suunnitelman mukaan hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon tontille sijoitettavan viivytysrakenteen kautta.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu pääosin esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkien asuntojen sisääntulokerros, kerhotila, talosauna, varastot, osa irtaimistovarastoista sekä oleskelupiha ovat esteettömiä huomioiden kuitenkin, että kulkureittien luiskiin ei ole kaikilta osin voitu järjestää asetuksen mukaisia lepotasoja tontin maastonmuodoista johtuen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muutettu ehdot huomioiden.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Tontin koillisrajalle, Laitmanintien puoleiseen reunaan rakennetaan 29,80 metriä pitkä tukimuuri. Tukimuuri on enimmillään 1,86 m korkea ja sen päälle on suunniteltu pinnakaide. Tukimuuri sijoittuu perustuksineen oman tontin puolelle ja siihen on saatu tonttiyksikön ehdollinen suostumus.

NAAPURIEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
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 talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Tontilla on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon puustoa.

Koillisrajan tukimuuria rakennettaessa kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi tulee pysyä oman tontin puolella.

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.

Tontin kaakkoisreuna sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesien laadun ja määrän suojeluun liittyvät kaavamääräykset tulee huomioida rakennustöiden aikana ainakin sillä osalla tonttia, joka sijaitsee nykyään 1-luokan pohjavesialueella ja joka on merkitty asemapiirustukseen.

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä, maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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

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

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- 2021-1589 ASEMAPIIRUSTUS
- Ei julkaista 2021-1589 Harmaalaakso 4 Sijaintikuva
- Ei julkaista 2021-1589 Harmaalaakso 4-Hankeselostus
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 PIHASUUNNITELMA
- 2021-1589 Harmaalaakso 4-Havainnekuvat

Tiedoksi

Hakijat