

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 76

§ 76

Uudisrakennuslupa 2021-1690 Laidunmaanraitti 8

Päätöspäivä: 9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen: 15.12.2021

Rakennuspaikka

49-30-106-2 NÖYKKIÖ Pinta-ala 6660.0	Laidunmaanraitti 8 02330 ESPOO
Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Asemakaava A Asuinrakennusten korttelialue, III, e = 0,40 2664.1 k-m ² 0.0 k-m ²

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Laidunmaanraitti 6
PL 66
00131 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus
Kolme luhtikerrostaloa (1,2,3) ja 8 maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103965589 N	1567.0	1303.0	5250.0	3
2	103965601 2	1233.0	1032.0	4120.0	3
3	103965603 4	880.0	736.0	2930.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P2

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta	22.03.2021	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	06.10.2021	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 1 kpl	28.10.2021	Mahdollistava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	06.10.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 19 kpl
Hallintaoikeusselvitys
Valtakirja
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Energiaselvitys ja -todistus 3 kpl
Esteettömyysselvitys 2 kpl
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Työnaikainen hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Sulfidisaviselvitys
VSS-piirustus ja -ilmoitus
Käyttöturvallisuusselvitys
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Havainnekuvat
Väritetyt julkisivupiirroksiset
Hulevesisuunnitelma
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa kolmen kaksi-kolmekerroksisen luhtikerrostalon rakentamiseen ja 8 maalämpökaivon poraamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 60.

Hankkeelle on 12.10.2021 myönnetty erillinen maisemätyölupa 2021-1214-T rakentamista valmisteleville toimenpiteille.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella A. Tontilta on osoitettu rakennusalat sekä kaksi- että kolmekerroksisille rakennuksille, joista pohjoisimman kaksikerroksisen rakennuksen kellarikerrokseen voidaan sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Laidunmaanraitin puoleisten kaksikerroksisten rakennusosien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdalle on annettu ylin sallittu korkeusasema. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeellinen sijainti kahdelle pysäköimispaikalle ja alueelle leikkiä ja oleskelua varten. Kadun puolella julkisivujen materiaaleina tulee käyttää pääosin tiiltä ja rapattua pintaa ja kattojen tulee olla tummia. Aukotus tulee jäsenellä niin, että syntyy eläväisiä ja monipuolisia kokonaisuuksia. Sisäpihoilla julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta eri sävyissä. Kattojen muotoina tulee olla harja- tai pulpettikatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. hulevesien käsittelyyn sekä hulevesitulvariskin ja sulfidisaviesiintymien huomioimiseen liittyen.

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma Latokaskenniitty Etelä.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kolme moduulirakenteista luhtikerrostaloa, joissa kaikissa on kaksikerroksinen kadunpuoleinen osa ja tähän poikittain liittyvä, luoteeseen ja alarinteeseen suuntautuva kolme- tai kaksikerroksinen osa. Pohjoisimman rakennuksen C luoteeseen avautuvassa osassa on kaksi asuinkerrosta, joiden alapuolelle on sijoitettu koko tonttia palvelevat yhteiselle leikki- ja oleskelupihalle avautuvat kerho- ja saunatilat. Rakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja kadun puolella. Katujulkisivuissa on käytetty myös puuta parvekkeiden sisäpinnoissa. Sisäpihan puolella julkisivuissa on käytetty puuta asemakaavan mukaisesti, mutta paloturvallisuussyistä luhtikäytävät on verhoiltu palamattomin rakennuslevyin. Rakennuksissa on käytetty korttelisuunnitelman hengen mukaista värimaailmaa yhteensovittaen viereisten tonttien rakennusten värytykseen. A-talon pääväri on punaruskea, B-talon poltettu tiili ja C-talon harmaa. Yhdistävä materiaali kaikissa rakennuksissa on vaalean ruskea puu, mitä on käytetty parvekkeiden sisäpinnoissa. Rakennuksissa on asemakaavan mukaisesti tumma epäsymmetrinen harjakatto, joka laskee kadun suuntaan. Hankkeessa noudatetaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelman hengen mukaista pienimittakaavaisuutta. Hanke on pienasuntovaltainen. Yhteis- ja aputilat noudattavat topten-ohjekortin ARK 02 C mitoitusta varastotilojen suhteen ja pääosin myös suositeltavien tilojen suhteen. Kolmen suositeltavan saunan sijaan hankkeessa toteutetaan kaksi saunaa kerhotilan yhteyteen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e = 0,40$ on $2\ 664\ \text{kem}^2$. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden $20\ \text{m}^2$ ylittävän osan, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat.

Hankkeen kokonaiskerrosala on $3\ 215\ \text{kem}^2$, josta $2\ 644\ \text{kem}^2$ on varsinaista rakennusoikeutta, $316\ \text{kem}^2$ on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja $255\ \text{kem}^2$ on MRL 115 § 3 momentin sallimaa $250\ \text{mm}$ paksun ulkoseinärakenteen ja $200\ \text{mm}$ paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Laidunmaanraitin puolella A-talon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittää asemakaavan salliman koron $+22,6$ noin $0,10\ \text{m}$ ja B- ja C-taloille salliman koron $+21,5$ noin $0,90\ \text{m}$. Asemakaavassa rakennusten B ja C kohdalla räystäskorkeus on asetettu matalammalle, kuin rakennuksen A kohdalla. Maasto tontilla kuitenkin nousee rakennusten B ja C suuntaan ja jotta vältettäisiin ylikorkean muurin rakentaminen viereisen tontin rajalle, on rakennuksia nostettu hieman, jotta ne istuisivat luontevammin ympäröivään maastoon. Rakennuksia on porrastettu siten, että sisäänkäyntitaso ottaa huomioon kadun korkeusaseman ja puistoon päin työntyvä osa puiston korkeusaseman. Lisäksi alueen tulvaherkkydestä johtuen rakennusten sijoittaminen matalammalle olisi muodostanut rakenteiden kastumiselle riskin.

Kaikkien rakennusten luoteen puoleinen pääty ylittää rakennusalan rajan vähäisesti puiston suuntaan. Ylitys on enimmillään $1,60\ \text{m}$. Lisäksi C-talo ylittää puistoon suuntautuvan rakennusmassan osalta rakennusalan rajan

sisäpihan suuntaan ulkoseinän kohdalla 0,90 m ja parvekkeiden kohdalla noin 2,10 m rakennusjärjestyksen salliman 1,20 m sijaan. Kokonaisuus huomioiden ylitykset ovat vähäisiä ja niiden avulla on saavutettu toimivampi kokonaisuus. Mm. autopaikkojen sijoittaminen itäreunaan on mahdollistanut rauhaisan oleskelupihan toteutumisen rakennusten B ja C väliin.

Asemakaavan mukaan pohjoisimman rakennuksen C kaksikerroksisen puistoon suuntautuvan massan kellarikerrokseen voidaan sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Suunnitelmien mukainen rakennuksen kellarikerros ei täytä kellarin määritelmää sen sijoituessa pääasiallisesti olevan maanpinnan yläpuolelle. Rakennuksen lattian korko määräytyy asemakaavan asettaman tulvarajan mukaan, joten rakentaminen siten, että kellari jäisi pääasiallisesti olevan maanpinnan alapuolelle ei tällä tontilla ole kuitenkaan mahdollista. Kahden asuinkerroksen alapuolelle sijoitettavat kerrosalaan lasketut tilat sijoittuvat lisäksi loivaan rinteeseen ja osittain maanpinnan alapuolelle idän ja etelän puolella. Tilat on suunniteltu kellarirakenteisina ja niihin on sijoitettu vain asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja: kerhohuone ja saunat. Alueen tulvariski, maastonmuodot ja tilojen käyttötarkoitus huomioiden voidaan pääosin maanpinnan yläpuolelle jäädä sauna- ja kerhotilat katsoa asemakaavan tarkoittamiksi kellaritiloiksi ja poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

Perustelut huomioiden kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 70 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja rakennetaan asemakaavan vaatimat 38 kpl ja ne on sijoitettu kahdelle keskitetylle pysäköintialueelle kattamattomina.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 120 pp. Kaikki vaaditut polkupyöräpaikat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittaviin varastorakennuksiin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

B-talon kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 72 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimisto- ja talovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat pääosin parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein. Rakennuksen A luoteisosan ylimpien kerrosten varatienä toimii erillinen varatieporras. Asuinrakennusten paloluokka on P2. Kolmekerroksisissa A- ja B-taloissa on automaattinen sammutuslaitteisto. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä ja puhdistuksesta. Lisäksi hulevesien käsittelyssä on huomioitu Espoon ympäristönsuojelusta saadun lausunnon ehdot. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikki asunnot, paitsi kaksikerroksisen C-talon toisen kerroksen asunnot, ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontilta on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa.

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

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Tontin viereisen viher- ja virkistysalueen puusto muodostaa liito-oravien kulkuyhteyden. Tontin vieressä on myös Oxfotinoja, josta vedet virtaavat Finnobäcken-puroon, jossa esiintyy meritaimenia. Lisäksi tontti sijaitsee potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden alueella ja rakennettavan alueen läheisyydessä on havaittu kokonaisrikkipitoisuuden osalta raja-arvon ylitys. Ympäristönsuojelun lausunnon ehdot koskevat mm. työmaavesien ja hulevesien hallintaa, laadun seurantaa ja mittaamista, maalämpökaivojen porausvesien käsittelyä, liito-oravien kulkureitin työmaa-aikaista suojaamista ja puiden kaatamista. Ympäristönsuojelun lausunnossaan antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

NAAPURIEN KUULEMINEN

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

Esittelijän
päättösehdotus

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 pyydettyjä 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

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.

Liito-oravien kulkuyhteyden suojaamiseksi ennen puiden kaatoa on kiinteistön viher- ja virkistysalueen (asemakaavassa VL-1 alue) puoleiselle reunalle pystytettävä puuston suoja-aita. Tämän puuston suoja-aidan saa poistaa vasta kun rakentaminen on päättynyt.

Työmaa-aikaisten hulevesien hallintajärjestelmän tulee olla toiminnassa ennen rakentamisen aloittamista. Hulevesien puhdistamiseen tarkoitettujen suodatinpenkereiden tulee olla käytössä ennen maanpinnan rikkomista.

Maalämpökaivojen porausvedelle on oltava erilliset laskeutuskontit suodatinpenkereiden lisäksi. Porauksessa on noudatettava Maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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.

Työmaavesien hallinnassa tulee huomioida taimenen kutuaika 1.9. - 30.11.

Koko rakentamisen ajan työmaa- ja hulevesistä tulee mitata pH-pitoisuutta. Mittauspisteitä tulee olla vähintään yksi rakennusalueella sekä yksi Oxfotinojassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi päivittäin ja mikäli pH:n laskua ei havaita, mittausta voi vähentää viikoittain tapahtuvaksi. Kootut mittau tulokset tulee toimittaa Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukseen (ymparisto@espoo.fi). Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidivien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla (ympäristönsuojelun lausunnon liitteenä).

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

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvonnan palvelualueelle.

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

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

- 2021-1690 Asemapiirros
- 2021-1690 Sijaintikartta Laidunmaanraitti 8
- Ei julkaista 2021-1690 RAKENNUSSUUNNITTELUN PERUSTEET
- Ei julkaista 2021-1690 Leikkauspiirros RAK 1 (A)
- Ei julkaista 2021-1690 Leikkauspiirros RAK 3 (C)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros Kellari _ 1 krs RAK 1 (A)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros 1 _ 2 krs RAK 1 (A)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros 2 _ 3 krs RAK 1 (A)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros Kellari _ 1 krs RAK 2 (B)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros Kellari _ 1 krs RAK 3 (C)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros 1 _ 2 krs RAK 3 (C) (1)
- Ei julkaista 2021-1690 Pohjapiirros 2 _ 3 krs RAK 3 (C) (1)
- Ei julkaista 2021-1690 pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1690 Julkisivupiirroksset RAK 3 (C)
- Ei julkaista 2021-1690 Väritetyt julkisivupiirroksset
- 2021-1690 Havainnekuvat

Tiedoksi

Hakijat