

§ 178

Uudisrakennuslupa 2022-1235 Alakartanontie 2

Päätöspäivämäärä 27.10.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 2.11.2022

Rakennuspaikka 49-33-39-3 Alakartanontie 2
SOUKKA 02360 ESPOO
Pinta-ala 5995.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AK, IV, 4200 +prsh>20 +var +yht +kiint,
käyttötarkoitus Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 4200.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija
Asunto Oy Espoon Kartanonneitty
c/o YIT Suomi Oy
PL 36
00621 HELSINKI

Toimenpide Kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja kolmen autokatoksen (3, 4, 5) rakentaminen

Pääsuunnittelija: Tuomainen Juha-Pekka arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104028671K	1651.0	1434.0	5200.0	4
2	104028670J	3441.0	3072.0	10860.0	4
3	104028672L	115.0	0.0	0.0	1
4	104028673M	90.0	0.0	0.0	1
5	104028676R	416.0	0.0	0.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1
Talousrakennukset P3

Naapurien kuuleminen, 1 kpl 13.09.2022 .

Kaupunkimittausyksikkö 29.08.2022 Mahdollistava

Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II) 24.05.2021 Ehdollinen

Kaupunkikuvatoimikunta 19.04.2021 Kieltävä

	(enn. I)
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 24 kpl Väestönsuojapiirustus Rakennushankeilmoitus RH2 Pöytäkirjaote Valtakirja, 2 kpl Hankekuvaus Yhteisjärjestelysopimus HSY:n liitoslausunto Katusuunnitelmaluonnos Suostumus yleisen alueen käyttöön (ehdollinen) Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio Pääsuunnittelijan yhteenveto Suunnitteluperusteet (rak, lvi 4 kpl, palo, akust) Jäteilman seinäpuhalluksen simuloinnit Suunnittelu- ja työnohtotehtävien vaativuusluokat Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio Kosteudenhallintaselvitys Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Hulevesisuunnitelma Alustava pintavesisuunnitelma Alustava piha- ja kasvillisuussuunnitelma Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle) Rakennuspaikkakohtainen selvitys palosuojauksista Paloturvallisuuden riskiarvio Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl Meluselvitys Lausunto luontoarvoista Liito-oravaselvitys Kerrosalalaskelmat Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Esteettömyysselvitys Selvitys rakennusjätteen käsittelystä Valokuvia Korttelijulkisivut Värilliset julkisivut Havainnekuvia Ulkoväriyssuunnitelma
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon ja kolmen autokatoksen rakentamiseen, luoteiskulman autokatos ulottuu naapuritontin 1 puolelle.

Kortteliin on tehty kaavamuuotos, jossa yhteydessä laajasta kerrostalotontista (tontti 1, rakennukset 1970-luvulta) on erotettu tontti (3) tälle rakennushankkeelle. Vanhan tontin osalla tehdään muutoksia olleeseen pysäköintialueeseen ja rakennetaan myös autokatoksia, joille on erillinen rakennuslupahakemus (2022-1938). Kadulta ajetaan ko. naapuritontin kautta tämän lupahakemuksen rakennuksille ja edelleen lupatontin läpi jälleen naapuritontille, pelastustie on kahden tontin

yhteinen.

Rakennuspaikalle on jo myönnetty maisematyöluupa (2022-408) puunkaatoa, maanrakennustöitä ja louhintaa varten

ASEMAKAAVA

Kyseessä on asuin kerrostalojen korttelialue. Asemakaavassa on osoitettu yksi asuinrakennusten rakennusala, jolle saa rakentaa enintään nelikerroksisia rakennuksia. Varsinainen rakennusoikeus on 4200 kem². Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät tilat kussakin kerroksessa, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Asumiselle häiriötä aiheuttamattomia, erillisiä tai asuntoon kytkettyjä työ-, palvelu- ja liiketiloja saa rakentaa maantasoon enintään 2 % (84 kem²) kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta (ko. tiloja ei rakenneta).

Rakennukset tulee sovittaa maastoon maastonmuotoja noudattaen ja Soukan kaupunkikuvaan soveltaen alueen kaupunkikuvallisia ja rakennusten massoittelemisen ominaispiirteitä. Julkisivujen tulee olla selkeäpiirteisiä ja linjakkaita. Matalissa rakennuksissa tulee korostaa vaakasuuntaisia linjoja. Rakennusten tulee olla pääväriltään vaaleita ja julkisivuja on jäseneltävä murretuin värein. Pysäköintikatosten ja piharakennusten julkisivut tulee toteuttaa rakennusten julkisivujen laatutason mukaisina. Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on sallittu +27.3, jonka yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita ja niiden rakenteita. On määrätty, että asunnoista tulee olla hätätilanteessa mahdollista omatoimiseen pelastautumiseen joko kahden porrashuoneen tai parvekkeiden kautta.

Asemakaavassa on tontilla koillisessa ja etelässä luonnontilaisena säilytettävät alueen osat, joiden puusto tulee suojata työmaa-aikana. Melua ja tärinää aiheuttavat rakennustoimenpiteet, kuten louhinta ja räjäytys, tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan ulkopuolelle. Tontin pohjois- ja itäreunoille on osoitettu pysäköintialueet ja tontin länsireunan alueelle on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi sekä hulevesien käsittelyyn varatut alueen osat.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin ja hulevesien sekä melun hallintaan liittyen.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennukset ovat 4-kerroksisia, alimmassa kerroksessa on myös kerrosalaan laskematonta aputiloja käsittävää maanvastaista kellaritilaa. Pohjoisempi rakennuksista on pistetalo ja eteläisemmässä rakennuksessa on kaksi porrashuonetta. Asuntoja toteutetaan yhteensä 66, joista puolet on perheasuntoja. Asuntojen parvekkeet lasitetaan. Rinteen puoleisten yksioiden varapoistumistiet on järjestetty vetotikkaiden avulla, koska asunnoissa ei ole parveketta, muista asunnoista on hätätilanteessa mahdollista omatoimiseen pelastautumiseen parvekkeiden parvekeluukkujen kautta.

Asuinrakennusten julkisivumateriaalina koilliseen ja niiden päädyissä on ohutrappaus (rakennuksilla oma vaalea ruskean sävy), oleskelupihalle

avautuvat lounaisjulkisivut ja parvekkeiden taustaseinät ovat vaakauritettua valkobetonia. Parvekkeiden kaiteet ovat valkoisia pinnakaiteita ja niiden takana on täyskorkeat terassilasitukset. Autokatosten julkisivut ovat asuinrakennusten sävyyn maalattua betonia puurimatehostein ja niissä on viherkatto. Kohteessa noudatetaan Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Tontille saavutaan pohjoisesta tontin 1 kautta. Autokatosten välistä tontille tulevan ajoyhteyden lisäksi toteutetaan kevyen liikenteen käyttäjille erillinen esteetön kulkuväylä, joka erotetaan pysäköintialueen pintamateriaalista poikkeavalla materiaalilla ja korotuksella. Jätteet kerätään tontin pohjoisreunaan toteutettavien autokatosten päätyihin. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 4506 kem². Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 4199 kem² ja sitä jää käyttämättä 1 kem². Asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa käytetään 168 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama lisäkerrosala on 139 kem². Autokatosten kokonaisala tontilla on yhteensä 620 brm².

POIKKEAMAT

Hankkeessa ei ole poikkeamia.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPIIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 100 asunto-kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa niiden rakennusaloille liikuntaesteisten autopaikkoja lukuun ottamatta. Lupahankkeen autopaikkavaatimus on kerrosalan määrämänä vähintään 42 ap. Autopaikkoja toteutetaan 42 ap, joista 41 ap sijoitetaan katoksiin, näistä on 2 le-ap. Lisäksi toteutetaan pihalle 1 le-ap. Autopaikoista 29 ap sijoittuu lupatontille ja loput 13 autopaikkaa toteutetaan rasitteena naapuritontille 1. Sähköautojen lataukseen varaudutaan kaapeloimalla autokatokset.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on kerrosalan määrämänä vähintään 140 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan rakennusten kellaritiloihin. Lisäksi pihalle toteutetaan pyöräpaikkoja (24 pp).

Rakennusten yhteiset kaksi S1-luokan väestönsuojaa rakennetaan lamellitalon kellarin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 84 m² 112 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Molemmissa asuinrakennuksissa maantasokerrosten sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET

Leikki- ja oleskelupihalla täyttyvät meluvaatimukset ulkotiloissa. Julkisivuihin idässä kohdistuva päiväaikainen melutaso on suurimmillaan

60 dB ja tarvittavan äänitasoeron määrittää ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 mukainen 30 dB minimivaatimus. Soukanväylän puoleiset parvekkeet tulee lasittaa. Kohteen rakentaminen ei aiheuta melutasojen nousua naapureilla julkisivun heijastusvaikutuksen vuoksi.

Tontin hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa sekä lupatontilla että naapuritontin (1) uudelleen rakennettavalla pysäköintialueella. Lupatontin viivytysputken viivytystilavuustarpeeksi on esitetty noin 5 m³.

Alakartanontien alue on liito-oravien asuttama. Kahdessa tehdyssä kartoituksessa on tontin eteläosasta löytynyt kolopuita, joiden alla papanoita, ja eteläosaan on kartoituksissa rajattu liito-oravien ydinalue. Myös muualta alueelta löytyi papanoita ja on todettu, että alue on todennäköisesti ruokailualue sekä liikkumisyhteys Soukanväylän yli koilliseen. Selvitysten perusteella alueen suunnittelussa täytyy huomioida riittävä suojavyöhyke (vähintään 15 m) ydinalueen kolopuiden ympärillä sekä liikkumisyhteydet alueelta muualle, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Lupatontin ja naapuritontin (1) välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä autokatoksessa, autopaidoista, kulkuyhteyksistä ja hulevesien käsittelystä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ennakkoon yhdessä tontin 1 pysäköintialueen autokatoksia koskevan rakennushankkeen kanssa ja puoltanut suunnitelmia parvekejulkisivun vaaleamman ilmeen, rakennusten välisen pihaportaikon selkeyttämistä ja autokatosten julkisivukäsittelyjen rauhoittamista koskevin suosituksin. Autokatokset tuli yhteensovittaa Alakartanontien katusuunnitelman kanssa. Autokatosten suunnitelmat ja tontin 1 liittyminen katuun tuli edelleen erikseen esittää kaupunkikuva-arkkitehdille ja lupa-arkkitehdille, mikä on tehty.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Hankkeelle on haettu ympäristönsuojelun palvelualueen vapautus hulevesijärjestelmään liittymisestä sekä kaupunkitekniikan keskuksen suostumus hulevesien ylivuodon purkamiseen kadunvarsiojaan käyttöön, joka on saatu rakennusluvan käsittelyaikana tilapäisenä mm. ehdoilla, että ylivuodon johtaminen ojiin ei aiheuta haittaa kadulle tai naapureille esim. lammikoitumisen kautta, jonka lisäksi jatkossa tulee liittyä hulevesiverkkoon lähempänä tontin pohjoiskulmaa, kun se kadunrakentamisen yhteydessä on mahdollista - kadunvarsiojat tulevat poistumaan. Suostumuksen ehdot sekä ympäristönsuojelun palvelualueen suostumuksen toimittaminen ennen rakennustöiden aloittamista on kirjattu lupamääräyksiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen

**Esittelijän
päättöehdotus**

katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä 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:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Kiinteistön tulee jatkossa liittyä hulevesiverkkoon lähempänä tontin pohjoiskulmaa, heti, kun se kadunrakentamisen yhteydessä on mahdollista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava tontin 1 rakennusluvan (2022-1238) kanssa yhteinen työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että naapuritontin 1 asuinrakennuksille taataan työn toteuttamisen aikana toimiva pelastustie ja asukkaille turvallinen kulku. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

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

Ympäristönsuojelun palvelualueen vapautuspäätös tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytissuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamisessa tulee noudattaa ko. päätöksessä mahdollisesti annettavia ehtoja.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Tontin itä- ja eteläosien puusto (juuret ja latvukset) tulee suojata koko työmaa-ajan siten, että liito-oravareittien puustoa ei vahingoiteta. Lisäksi työmaa tulee aidata koko itärajan matkalta.

Melua ja tärinää aiheuttavat rakennustoimenpiteet, kuten louhinta ja räjäytys, tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 1.4.-31.7. ulkopuolelle.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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.

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä

myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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

Ensimmäisen asuinrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

Lupa-arkkitehti

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.