

§ 168

Uudisrakennuslupa 2023-1093 Harmaamäki 1

Päätöspäivämäärä

16.11.2023

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

23.11.2023

Rakennuspaikka	49-43-70-4 VANTTILA Pinta-ala 9105.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Harmaamäki 1 02780 ESPOO Asemakaava AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, (1/2) III, e = 0,35 + 15 % 3186.8 k-m ² 45.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Tunturikyöhy c/o YIT Suomi Oy Vankanlähde 7 13100 HÄMEENLINNA					
Toimenpide	Neljä omakoti- ja paritaloista koostuvaa kytkettyä rakennusta (1, 4, 5 ja 6), kaksi rivitaloa (2 ja 3), kaksi ajoliittymää, omakotitalon (988D) ja talousrakennuksen (989E) purkamisen, rakennustöiden aloittamisoikeus					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041087282	717.0	717.0	2330.0	2
	2	104108713K	377.0	377.0	1290.0	2
	3	1041087304	534.0	534.0	1830.0	2
	4	104108714L	497.0	497.0	1635.0	2
	5	104108736A	914.0	914.0	2975.0	2
	6	104108737B	489.0	489.0	1710.0	2
	Rakennuksen purkamisen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	7	101097988D	45.0	45.0	130.0	1
	8	101097989E	0.0	0.0	0.0	0
Rakenteellinen	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					

paloturvallisuus**Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta	08.05.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	25.09.2023	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 7 kpl	17.10.2023	Mahdollistava
Kaupunkisuunnittelukeskus	06.10.2023	Ehdollinen
Kaupunginmuseo	29.09.2023	Mahdollistava
Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	13.10.2023	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	17.10.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 25 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja 2 kpl
Hankeselostus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennus- ja purkujäteselvitys
Kerrosalalaskelmat- ja kaaviot
Laskelma varastotiloista
Energiaselvitys ja -todistus 14 kpl
Esteetön rivitalo- ja pientalo -lomakkeet
Hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Piha-, pintavesi- ja istutussuunnitelma
Tonttileikkaukset
Värilliset julkisivupiirustukset 6 kpl
Havainnekuvat
Valokuvia
Ennakkoneuvottelun muistio
Vastine KKT-lausuntoon
Vastine naapurien huomautuksiin
Autokatosten avoimuuslaskelma
Alustavat rakennetyypit
Rakenteiden suunnittelun perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa neljän omakoti- ja paritaloista koostuvan kytketyn rakennuksen, kahden rivitalon ja kahden ajoliittymän rakentamiseen sekä vanhan omakotitalon purkamiseen. Luvan yhteydessä ilmoitetaan vanha talousrakennus purettavaksi ja haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloittamisoikeutta perustellaan sillä, että maanrakennustyöt tulisi ehtiä tekemään ennen sydäntalvea.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee erillisten tai kytkettyjen asuinpienalojen korttelialueella AP-1. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on (1/2)III. Tonttia reunustaa kaakkois- ja eteläreunoilla istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka avokalliot ja arvokkaat puuryhmät on säilytettävä ja jonka alueelle kadun reunaan on istutettava puurivi. Julkisivumateriaalit ja värit on suunniteltava kortteleittain yhtenevästi ja yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 15 metriä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. peruskallion louhimiseen, maanpinnan muotoiluun, kasvillisuuteen ja pohjavesialueen huomioimiseen liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rinteeseen sijoittuvat rakennukset ovat kaksikerroksisia ja harjakattoisia. Talo A-C muodostuu kolmesta toisiinsa kytketystä paritalosta, talot F-G ja L-M kahdesta toisiinsa kytketystä paritalosta ja talo H-K kolmesta kytketystä paritalosta ja yhdestä omakotitalosta. Talot kytkeytyvät toisiinsa pulpettikattoisten autokatosten, ja F-G-talossa lisäksi pihavarastojen välityksellä. Julkisivut ovat puuverhottuja ja niissä on käytetty murrettuja sävyjä yhtenevästi korttelin pohjoispuolelle jo rakennetun hankkeen kanssa. Kaikilla asunnoilla on lasitettu terassi, asuntopiha ja oma pihavarasto. Lisäksi tontille rakennetaan yhteinen leikkialue, tontin sisäiset ajotiet, kävely-yhteydet, tukimuureja ja portaita, pysäköintialueet sekä jätteiden syväkeräysjärjestelmä. Hankkeessa rakennetaan yhteensä 31 perheasuntoa, joiden keskipinta-ala on 89 m².

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,35 on 3 187 kem². Lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 478 kem².

Hankkeen kokonaisala ja kerrosala on 3 528 m², mistä 3 133 kem² muodostuu varsinaisesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta, 175 kem² asuntojen pihavarastoihin käytettävästä lisärakennusoikeudesta ja 220 kem² MRL 115 § 3 momentin mukaisesta 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävästä osuudesta sekä väestönsuojan ja teknisen tilan osuudesta. Lisärakennusoikeutta käytetään asuntokohtaisiin pihavarastoihin. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 54 kem² ja lisärakennusoikeutta 303 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Tontille rakennetaan asemakaavan sallimien erillisten tai kytkettyjen pienalojen lisäksi kaksi rivitaloa. Poikkeusta perustellaan sillä, että rivitalojen rakentamisella mahdollistetaan haastavan rinnetontin väljempi ja turvallisempi rakentaminen. Lisäksi ulkoalueet, kulkuväylät ja autopaikat saadaan toteutettua sekä sijoitettua kokonaisuuteen sopivalla tavalla ja tontista saadaan viihtyisämpi ja käytännöllisempi. Rivitalojen kerrosala on yhteensä alle 30 % koko tontin rakennusoikeudesta, eli pääosa tontin rakentamisesta on kuitenkin kaavan mukaista. Kaavoittaja on lausunnossaan puoltanut rivitalojen rakentamista tontille.

Asemakaavan mukaan autopaikat on pääasiassa sijoitettava asuinrakennuksen yhteydessä olevaan autotalliin tai autosuojaan. Lisäksi voi rakentaa enintään 10 auton pysäköintialueita. Hankkeessa kytkettyjen pari- ja omakotitalojen asunnoille on osoitettu yksi autopaikka sisäänkäyntien yhteydessä olevista autokatoksista, mutta talojen toinen

autopaikka sekä rivitalojen autopaikat ovat tontilla kattamattomina. Yhteensä 54 vähimmäisvaatimuksen mukaisesta autopaikasta 21 on katettu ja hanke poikkeaa näin kaavan vaatimuksesta. Poikkeamaa perustellaan sillä, että rivitalojen autopaikat ovat luontevia olla kattamattomia sekä sijoitettuna keskitetympin, jotta ne eivät vie liikaa tilaa paljon korkeuseroja sisältävän tontin pinta-alasta. Osittain keskitetympi paikoitusratkaisu väljentää tontinkäyttöä, mahdollistaa selkeät ja turvalliset kulkuväylät tontin sisällä ja vähentää tontin sisäistä ajoneuvoliikennettä. Keskitetyt autopaikat on jaettu kaavan mukaisesti alle 10 auton alueisiin.

Rivitalon D julkisivun pituus on 21 metriä ja se ylittää asemakaavan salliman 15 metrin yhtäjaksoisen julkisivun pituuden 6 metrillä. Poikkeusta perustellaan sillä, että julkisivupinnasta ulospäin tulevien ranskalaisten parvekkeiden kaiteet, asuntopihojen väliset seinäkkeet sekä terassien kateet saavat kuitenkin aikaan vaikutelman todellista lyhyemmästä yhtäjaksoisesta julkisivusta.

Tontin pintaa saa asemakaavan mukaan korottaa korkeintaan 50 cm ja luiskan kallistus saa olla korkeintaan 1:20. Hankkeessa voimakkaampi maanpinnan profilointi mahdollistaa kuitenkin mm. esteettömät kulkuyhteydet sekä autopaikoituksen järjestämisen paikoitukseen soveltuville niin sanotuille vähemmän tärkeille tontin osille. Maaston profilointiin käytetään niissä kohdin missä mahdollista ilmeeltään hyvin siistiä tukimuurikiveä sekä istutuksia.

Tontille rakennetaan kaksi ajoliittymää Espoon rakennusjärjestyksen salliman yhden ajoliittymän sijaan. Tontin sisäiset korkeuserot eivät mahdollista ajoneuvoliikennettä eikä esteetöntä jalankulkua tontin läpi vain yhtä ajoneuvoliittymää käyttämällä. Sekä kaupunkitekniikan keskus että kaupunkisuunnittelukeskus ovat puoltaneet kahden ajoliittymän rakentamista.

Rakennusten A-E terassit sijoittuvat tontin kaakkois- ja eteläreunoilla kokonaan tai osittain asemakaavassa istutettavaksi tarkoitettun tontinosan puolelle. Näin on saatu tontin sisäosiin riittävästi väljyyttä mm. turvallisemman tontin sisäisen ajo- ja kävelyliikenteen järjestämiseen, riittävän kokoisen leikki- ja oleskelualueen muodostamiseen, esteettömien kulkuväylien järjestämiseen sekä riittävät näkymät asuntojen pääikkunoiden eteen parantamaan asumisviihtyvyyttä ja yksityisyyttä. Terassit ovat maltillisen kokoiset ja ne sijoittuvat kaavoittajan lausunto huomioiden enintään 2,5 m istutettavan tontinosan puolelle.

Maastonmuodoista johtuvat haastavat lähtökohdat ja perustelut huomioiden poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 2 autopaikkaa pientaloasuntoa kohti ja 1 autopaikka rivitalon 75 kem2 kohti, eli yhteensä 54. Tontille rakennetaan 55 autopaikkaa, joista 21 on sijoitettu katoksiin. Kaksi paikkaa on mitoitettu liikuntaesteisille.

H-rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 86 henkilölle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimisto- ja talovarastona.

MUUT SELVITYKSET

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu alustava hulevesisuunnitelma, missä on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä. Suunnitelman mukaan hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan tontin eteläosaan ajoväylän kohdalle sijoitettavan huleveden viivytyksrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on päivitetty rakennusteknisen yksikön antamien huomautusten mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupungin museo toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole tontilla sijaitsevan 1956 valmistuneen omakotitalon purkamiseen huomauttamista. Alueen rakennussuojelukysymykset on ratkaistu vuonna 2006 hyväksytyin asemakaavan yhteydessä.

Tontti sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulla Brinkinmäen 1-luokan pohjavesialueella. Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta lausunnon ja puoltanut sitä mm. maanrakennustöiden suorittamiseen, louhintatöiden räjähdysaineiden käsittelyyn, työkoneiden säilyttämiseen ja polttonesteiden jakeluun sekä hulevesien käsittelyyn liittyvin ehdoin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, ettei kiinteistöllä suoritettavista töistä saa aiheutua pohjaveden haitallista purkautumista tai haitallisia muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen eikä pohjaveden pilaantumista tai sen vaaraa.

Espoon ympäristönsuojelun valvontatietojen mukaan tontilla on sijainnut kasvihuoneita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän pilaantumista. Ympäristönsuojelun näkemys on, että kohteessa on suoritettava ennen rakentamistoimien aloittamista lisätutkimuksia, jotta voidaan varmistua, esiintyykö kiinteistöllä kasvihuoneiden kasvualustana käytettyä maata. Mikäli tällaista maata havaitaan, on maaperästä tehtävä lisätutkimuksia lausunnossa mainitun Uudenmaan ELY-keskuksen antaman kannanoton mukaisesti.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Korttelin länsi- ja luoteispuolilla sijaitsevien naapuritonttien 43-74-1, 43-74-4 ja 43-74-5 omistajat ovat jättäneet hankkeesta huomautuksen liittyen alueen kuormittuneisiin liikennejärjestelyihin ja Harmaamäki-kadun turvallisuuteen liittyen. Huomautuksissa vaadittiin 1) tontille ajon siirtämistä liian kapealta ja jyrkältä Harmaamäki-kadulta Harmaaniitynkujalle, 2) jalkakäytävän rajaamista hakijatontin reunaan koko Harmaamäki-kadun matkalle, 3) talojen M ja L siirtämistä tai rakentamatta jättämistä, jotta yleisilme luonnonsuojelualueen reunamilla pysyisi vihreämpänä sekä 4) tilan varaamista jalankulkuväylälle hakijatontin ja sen pohjoispuolella olevan tontin 43-70-3 väliin yhdistämään Harmaamäen ja Harmaaniitynkujan siten, että kulku luonnonsuojelualueelle ja lenkkipolulle ohjautuu Harmaaniitynkujan kautta. Lisäksi tontin 43-74-4 omistajat ovat huomauttaneet julkisivujen väriyuksestä ja vaativat, että hankkeen rakennusten pääväri olisi valkoinen

ja tehostevärit musta ja harmaa alueen yhtenäisyyden säilyttämiseksi mm. huomauttaneiden tonttien väriytyksen ja ilmeen kanssa.

Hakija toteaa vastineessaan, että 1) suunniteltu ajo Harmaamäki-kadulta on asemakaavan mukainen ja ajo Harmaaniitynkujalta jyrkällä rinnetontilla olisi haastava sekä esteettömyyttä että tontin sisäistä liikennettä ajatellen, 2) korttelia palvelevan yleisen jalankulkuväylän osoittaminen hankkeeseen ryhtyvän tontilta ei ole mahdollista ja tällainen jalankulkuväylä on yleensä osoitettava tonttien ulkopuolelle ja huomioitava asemakaavassa, 3) tontille suunnitellut M- ja L-talot sijaitsevat rakennusalueella eikä tontin pohjois- tai luoteisosia ole määrätty asemakaavassa luonnontilaisena säilytettäväksi tai istutettaviksi tontinosiksi, ja että 4) asemakaavassa ei ole osoitettu koko korttelia palvelevaa jalankulkuväylää hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevan tontin väliin. Julkisivujen väriytyksestä hakija toteaa vastineessaan, että rakennusten värit ovat yhtenäiset pohjoispuolella olevan tontin 43-70-3 kanssa. Rakennuksissa on jo olemassa valkoisia ja tummanharmaita sävyjä, joilla huomioidaan ympäröivää rakennuskantaa. Lisäksi on keltainen sävy, joka yhdistyy korttelin eteläpuolella olevien rakennusten värien kanssa sekä vihreä ja harmaanruskea, jotka korostavat alueen luonnonläheisyyttä. Rakennusten värien määrä, joita ei ole kuitenkaan montaa, korostavat pientalomaisuutta ja vahvistavat pientalovaltaisen alueen identiteettiä. Lupavalmistelijan vastineena voidaan todeta, että rakennusten ilmeen tulee asemakaavan mukaan olla kortteleittain yhteensovittavia ja hanke muodostaa jatkumon sen pohjoispuolelle jo rakennetulle hankkeelle. Kaupunkikuvatoimikunta ja kaupunkisuunnittelukeskus ovat puoltaneet hankkeen kokonaissuunnitelmaa ja kaupunkitekniikan keskus kahta ajoliittymää Harmaamäki-kadun puolelle.

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustusten tekemiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 90 670 euron vakuus.

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

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamistoimien aloittamista on tontilta suoritettava lisätutkimuksia, jotta voidaan varmistua, esiintyykö kiinteistöllä kasvihuoneiden kasvualustana käytettyä maata. Mikäli tällaista maata havaitaan, on maaperästä tehtävä lisätutkimuksia Espoon ympäristösuojelun antaman lausunnon mukaisesti. Mikäli tutkimusten perusteella yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus maaperässä ylittää kynnysarvon, on hakijan oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Mahdollisesti tehtävät maaperän pilaantuneisuuden tutkimukset on toimitettava tiedoksi Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle sekä Uudenmaan ELY-keskukselle.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei se heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Maanrakennustöistä ei saa aiheutua pohjaveden haitallista purkautumista ja

pohjaveden pinnan laskua pohjavesialueella tai pohjaveden pilaantumista. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon ehtoja tulee noudattaa.

Tontilta ei saa kaataa puita liito-oravien ja lintujen pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 §, 127 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §, Rakennusjärjestys 17 a §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.