

§ 130

Uudisrakennuslupa 2023-709 Kansanopistontie 6

Päätöspäivämäärä	14.9.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	20.9.2023

Rakennuspaikka	49-70-8-6 ESPOONKARTANO Pinta-ala 6650.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kansanopistontie 6 02780 ESPOO Asemakaava A, II, e=0,30, Asuinrakennusten korttelialue 1994.9 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Finnsin August c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI					
Toimenpide	Viisi rivitaloa (9053,916E,917F,918H,919J), talousrakennus (921L), autokatos/jätehuone (922M) ja kuusi maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040869053	367.0	367.0	1230.0	2
	2	104086916E	368.0	368.0	1240.0	2
	3	104086917F	550.0	550.0	1850.0	2
	4	104086918H	447.0	447.0	1500.0	2
	5	104086919J	462.0	462.0	1550.0	2
	6	104086921L	143.0	143.0	460.0	1
	7	104086922M	18.0	18.0	50.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
	Naapurien kuuleminen 7 kpl	04.07.2023				
	Rajanaapurit Espoo	16.06.2023				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	27.06.2023				Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (20 kpl)
Asemapiiros (dwg)
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Kaupparekisteriote
Hulevesisuunnitelma
Valtakirja
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Esteettömyysselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Kerrosalakaavio
Julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Selvitys
Esittelyaineisto YRLTK (2023-709)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa viiden rivitalon (9053,916E,917F,918H,919J), talousrakennuksen (921L) ja autokatos/jätekatoksen (922M) rakentamiselle sekä kuuden maalämpökaivon poraamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen (A, II, 0,30). Tontilla on rakennusala pysäköintipaikalle ja tontille sijoittuu ohjeellisena alueen hulevesijärjestelmän osia sekä tontin pohjoisosaan on osoitettu leikki- ja oleskelualue.

Aluetta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa eivätkä pitkät avoimet näkymät vaarannu. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hienovaraisiin maastonmuotoiluihin. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnon mukaista kasvillisuutta.

Rakennusten muodossa tulee tavoitella pienimittakaavaisuutta. Julkisivun pituuden ylittäessä 20 metriä tulee julkisivu jakaa jaksoihin värin ja muodon keinoin. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön soveltuvia materiaaleja kuten puu ja rappaus. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa, vastakkaista pulpettikattoa tai pulpettikattoa. Kattomateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltiä.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm rakentamisen sijoittumiseen, rakennusten muotoon ja energiatehokkuuteen, väriyteen, maaston käsittelyyn, tonttien ja alueiden rajaamiseen, hulevesien käsittelyyn sekä

pohjaveden huomioon ottamiseen liittyviä määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

Tontille sijoittuu viisi harjakattoista kaksikerroksista asuinrakennusta, yksikerroksinen harjakattoinen talousrakennus sekä autokatos/jätekatos. Asuntoja on yhteensä 24 kpl.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu vaakapuupaneeli värisävyinä harmaa, punertavan harmaa, vaaleanharmaa, siniharmaa, vihreä, keltaisenruskea ja ruskea. Asemakaavan edellyttämä julkisivun jakaminen osiin on toteutettu värityksen rytmityksellä siten että väritys vaihtuu aina kahden päällekkäisen asunnon käsittävän rakennusosan kohdalla. Kaikkien rakennusten päädyt ovat vaaleanharmaata vaakapaneelia. Lisäksi rakennusten julkisivuja on elävöitetty asuntopihojen katoksilla, ranskalaisin parvekkein ja tehostevärein. Katemateriaalina on tumman harmaa peltikate.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan tontin keskisosalle. Ajoyhteys tontille tapahtuu Kansaopistontiellä sijaitsevien ajoliittymien kautta. Autopaikoitus on jaettu tontille kahteen osaan. Toiselle autopaikoitusosalle ajetaan ajoliittymän viereisen tontin ajoliittymän kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi 1995 kem2 saa rakentaa väestönsuojatilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä pysäköintitilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2355 kem2, josta varsinaista rakennusoikeutta on 1995 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 359 kem2, josta asemaakaavan sallimaa 120 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitys on 78 kem2. Jätehuone/autokatos on kooltaan 18 kem2 ja talousrakennus 143 kem2. Rakennettava kokonaisala on yhteensä 2355 m2.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap 70 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 1,5 ap /asunto. Avoimet autopaikat on jaettava selkeiksi ryhmiä ja erotettava toisistaan ja muista pihatoiminnoista istutusvyöhykkeellä/pensasistutuksin. Pysäköintialuetta ei saa asfaloita - pinnoitteen on oltava maastoon sopeutuvaa ja vettä läpäisevää

Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu asuntojen lukumäärän määräämänä yhteensä 36 ap, joista 2 le-ap. Pysäköintialueen pinnoite on asemakaavan mukaisesti vettä läpäisevä kivituhka.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 67 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Suunnitelmassa pyöräpaikat ovat asuntokohtaisissa ulko-varastoissa 3pp/varasto. Lisäksi sisäänkäynnin

läheisyyteen esitetään polkupyöräpaikkoja.

S1-luokan väestönsuoja sijaitsee viereisen tontin 49-70-8-7 talousrakennuksessa (447A). Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona. Suoja toimii tonttien 6 ja 7 yhteiskäytössä ja on mitoitettu 104 henkilöä varten.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena ja asuntoihin ja yhteiseen talousrakennukseen on esteetön sisäänkäynti. Talousrakennuksessa sijaitsee asuntokohtaiset varastotilat.

MUUT SELVITYKSET

Sulfaattimaa- ja korroosiotutkimuksen mukaan näytteissä esiintyy satunnaisia sulfidiraitoja. Sulfaattimaiden käsittelystä on lupamääräykset.

Hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa tontilla. Asemakaavan mukaan viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kiinteistöllä sijaitseva avo-oja esitetään putkitettavaksi. Putkituksen sijainti on esitetty hulevesisuunnitelmassa. Pysäköintialueen hulevedet käsitellään hiekka- ja öljynerotuskaivoissa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Kiinteistöt 49-70-8-6 ja 49-70-8-4 ovat sopineet ajo- ja kulkuyhteydestä. Lisäksi tonttien välillä on sovittu pintavesien käsittelystä. Kiinteistöt 49-70-8-6 ja 49-70-8-7 ovat sopineet ajo- ja kulkuyhteydestä ja kiinteistöllä 49-70-8-7 väestönsuojan pysyvistä käyttöoikeudesta koskien tonttia 6. Lisäksi tonttien välillä on sovittu pintavesien käsittelystä. Kiinteistöt 49-70-8-4, 49-70-8-5, 49-70-8-6 ja 49-70-8-7 ovat sopineet kulkuyhteyksistä rasitesopimuksen mukaisesti. Rasitesopimusten mukaiset rasitteet tulee perustaa hyvissä ajoin ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 01.03.2021 yhtenä tonttien 4 ja 5 muodostamana kokonaisuutena. Suunnitelmaa on puollettu mm tontin täyttämistä ja korkeusasemien tarkistamista sekä pysäköintialueen ja talousrakennuksen suunnitelmien tarkentamista koskevin huomautuksin, jotka on osin otettu huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta lausunnossaan 13.1.2022 ehdoin. Tästä on lupaehto.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei

ole tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

työmaasuunnitelma

kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä 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.

Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan

säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta (liitteenä).

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Lisäksi tulee huomioida taimenten kutuaika (1.9-30.11.), jolloin kiintoainespitoisia vesiä ei saa päätyä Mankinjokeen.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnosta) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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 käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hulevesien purkautumisreittiä tulee laajemmin tutkia ja tarkistaa että vedet pääsevät johtumaan tontilta eteenpäin. Pihojen maanpinnat voivat kallistua rajoilla oleviin ojiin päin. Rajoilla olevat ojat tulee mahdollisimman paljon säilyttää avo-ojina ja kasvillisuuden peittäminä, kuten myös viivytysspainanteet.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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.

Pihasuunnitelma tulee esittää Espoon lupaarkkitehdille hyväksyttäväksi ennen aloituskokouksen pitämistä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
p. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.