

§ 32

Uudisrakennuslupa 2024-1459, Likusterikatu 4

Päätöspäivämäärä 27.2.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

Rakennuspaikka

49-21-42-2 Likusterikatu 4
HENTTAA 02250 ESPOO
Pinta-ala 5857.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AP-1, II/III, 2650 +tekn, Asuinpientalojen
käyttötarkoitus korttelialue
Kaavanmukainen 2650.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 0.0 k-m²
kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Likusterikatu B c/o Asuntosäätiö
Tuulikuja 2
02100 ESPOO

Toimenpide

Neljän rivitalon (1, 2, 3, 4) ja talousrakennuksen (5) rakentaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104194895M	765.0	765.0	2524.0	2
2	104194903W	357.0	357.0	1178.0	2
3	104194904X	866.0	866.0	2858.0	2
4	104194905Y	786.0	786.0	2594.0	2
5	104194897P	23.0	23.0	83.0	1

Rakenteellinen paloturvallisuus

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 18.11.2024 Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö 18.12.2024 Mahdollistava

Naapurien kuuleminen, 5 kpl	28.01.2025	Ei arvoa
Rajanaapurit Espoo	16.01.2025	Puoltava
Pelastuslaitos Länsi- Uusimaa	31.01.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja, 2 kpl
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Pääpiirustukset, 17 kpl
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Alustava pihasuunnitelma
 Värilliset julkisivut (korttelijulkisivupiirustus)
 Ulkoväriytyssuunnitelma
 Havainnekuvia
 Ennakkoneuvottelumuistio (Suurpelto-työryhmän muistio) - yht
 HSY:n liitoslausunto
 Katukorkeusilmoitus
 Valokuvia - yht
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
 Hankekuvaus - yht
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - yht
 Rakennesuunnittelun perusteet
 Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
 LVI-suunnittelun perusteet
 Kosteudenhallintaselvitys
 Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma
 Esteetön rakennus -lomake
 Liikennemeluselvitys - yht
 Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - yht
 Energiaselvitys ja -todistus, 4 kpl
 Hulevesisuunnitelma - yht
 Työmaavesien hallintasuunnitelma - yht
 Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
 Rasitesopimus - yht
 Poikkeamispäätös (ei lainvoimainen) - yht
 Korttelisuunnitelma - yht

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa neljän rivitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen.

Hanke on osa kahden tontin yhteistä rivitalokokonaisuutta, samaan aikaan on vireillä lupahakemus lounaispuolen tontille 3 (lupatunnus 2024-1460). Molempia lupia palvelevat yhteiset liitteasiakirjat on toimitettu tämän lupahakemuksen liitteeksi ja merkitty liiteluetteloon (yht).

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Kyseessä on AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, jolla kerroslukumäärän

tulee vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi. Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusalat enintään kolme- ja kaksikerroksisille rakennuksen osille. Tontin luoteisosassa on istutettava alueen osa, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tontilla sallittu rakennusoikeus on 2650 kem², jonka lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen. Lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %.

Ko. korttelin julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan mm. perusmuodoltaan yksinkertaisia, kiviaineisia ja väritykseltään vaaleita ja hillittyjä. Korttelipihat voivat erottua toisistaan esim. rakennusten värityksen puolesta. Kaikkia korttelia koskevissa asemakaavamääräyksissä edellytetään auton säilytyspaikkojen olevan katettuja ja rakennuksiin sijoitettavien auton säilytyspaikkojen julkisivujen olevan rakennettu saman korttelin rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi.

Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään 2 ap / asunto. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Naapuritontin 3 lounaispuolella, Hentebynkadun puolella on pikaraitiotien pysäkkivaraus, jota varten tarvitaan tulevaisuudessa tilaa. Asemakaavassa pysäkillä on varattu katualueella liian pieni alue, josta johtuen hankekokonaisuuden rakentamisessa varaudutaan pysäkin rakentamiseen. Pysäkin on ajateltu vievän tontista 3 Hederbynkadun puolelta noin 4-5 m levyisen kaistan. Pysäkkivaraus vie osin rakentamiselle osoitettua tontin osaa, jonka vuoksi kahden tontin rivitalohankekokonaisuudelle on haettu ja myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2024-1274). Hanke poikkeaa asemakaavan autopaikkamääräyksestä, rakennusalasta ja istutettavasta alueesta. Tämän lisäksi hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta siten, että rakennukset toteutetaan kiviaineisten julkisivujen sijasta puujulkisivuisina. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Korttelin luoteisreunaan maisematilan suuntaan tulee istuttaa kasvillisuutta, joka muodostaa kerroksellisen reunavyöhykkeen. Myös rakennusten ja Hentebynkadun välinen tontinosa tulee viimeistellä huoliteltuun kuntoon esimerkiksi istutuksin.
2. Asuntojen ja pihojen suunnittelussa tulee huomioida asemakaavassa lounaispuolelle Hentebynkadulle osoitettu pikaraitiotievaraus meluvaikutuksineen.
3. Hentebynkadun puolelle tulee toteuttaa melua torjuva tiivis aitarakenne siten, että sillä saadaan aikaiseksi tarvittava melua torjuva suojavaikutus.
4. Melua torjuvat aidat tulee toteuttaa laadukkaina rakennusten arkkitehtuuriin ja julkisivumateriaaleihin sovittaen.
5. Ulkotilaksi tarkoitettut parvekkeet tai terassit sekä leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetettut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.
6. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/asunto ja ne voidaan toteuttaa

avopaikkoina.

Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu hankkeessa.

RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia, puurakenteisia ja puuverhottuja, rakennuksissa on harjakatto materiaalina pelti. Talousrakennus käsittää teknisen tilan sekä pyöräkatoksen. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asuntoja toteutetaan lupatontilla 32 kpl ja niiden keskipinta-ala on 94,9 m². Asunnoissa on 1. kerroksessa molemmin puolin osin katettu terassi (ei lasitettu).

Rakennuksissa käytetään kolmea pääväriä (valkoinen, beige ja ruskea), jotka vaihtelevat taloittain. Rakennusten korkoasemassa on huomioitu alueen tulvakorkeus ja pehmeä maaperä. Rivitalokokonaisuuden molemmat yhteiset leikkihihat sijoittuvat kahdella tontilla niiden keskelle ja tonttien väliselle ajoväylän ylittävälle jalankululle toteutetaan kaksi sisäistä suojatietä. Rivitalokokonaisuuden autopaikat toteutetaan lupatontille, samoin jäteposte rakennetaan lupatontille talousrakennuksen yhteyteen. Hankkeen väestönsuojapaikat sijoittuvat naapuritontille 3 toteutettavaan talousrakennukseen.

Rivitalokokonaisuuden yksi lupatontille toteutettava ajoliittymä on kaakosta Likusterikadulta. Kevyen liikenteen lupatontille johtavat reitit sijoittuvat naapuritontille 3: Likusterikadun reitti on esteetön, sen lisäksi tontille 3 toteutetaan lounaasta Hentebynkadulta kaksi talousrakennuksen yhteyteen sijoittuvaa jalankulkuväylää.

Jätteiden keräysjärjestelmänä toimii Suurpellon alueella imujätejärjestelmä, jonka keräyspisteiden lisäksi lupatontille toteutetaan erityisjätėjakeille syväkeräinastioita ulkonäöllisesti vastaava pintakeräysjärjestelmä (astiat piilossa kansien alla). Rivitalokokonaisuuden hulevesiä viivytetään lupatontin pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Hentebynkadun hulevesiverkkoon (joka purkaa veden luoteessa Smedsbäcken-ojaan).

Hankkeessa ei ole asetuspoikkeamia.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 2797 m².

Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään asuinrakennuksiin 2650 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys rakennuksissa on yhteensä 147 kem². Rakennusoikeus käytetään kokonaan.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan lupahankkeelle poikkeamispäätöksen mahdollistamana 1 ap / asunto, 32 asunnolle 32 ap. Autopaikkoja toteutetaan hankekokonaisuutta varten lupatontille yhteensä 63 ap, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia. Le-autopaikat sijoittuvat keskeisesti pysäköintialueelle lähelle jätteiden keräyspistettä ja siten, että autopaikoilta pääsee heti sisäiselle kevyen liikenteen kulkureitille. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi kolme ja muilla autopaikoilla on latauspistevalmius (hybridiautoille).

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja

toteutetaan topten-yhteistilaohjeen suosituksen mukaisesti 2,5 pp/asunto. Lupatontin pyöräpaikkamäärä on 80 pp. Jokaisen asunnon yhteydessä katoksen alla on mahdollisuus yhden pyörän säilyttämiseen, lisäksi lupahankkeen pyöräpaikkoja sijoitetaan talousrakennukseen 14 pp ja loput 34 naapuritontin talousrakennukseen.

Varsinaista väestönsuojan suoja-alaa tarvitaan lupahankkeelle 53 m² 71 henkilölle. Hankekokonaisuuden S1-luokan väestönsuoja rakennetaan naapuritontille 3, suojapaikoista perustetaan rasite. Pelastuslain 71 § mukaan ”Rakentamisluvan myöntävä viranomainen voi pelastusviranomaista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.” Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on puoltanut esitettyä väestönsuojan rakentamisvelvoitteen lykkäämistä.

MUUT SELVITYKSET

Korttelin asemakaavassa ei ole vaatimuksia ääneneristävyydelle. Hankekokonaisuuden lounaispuoleinen Hentebynkatu sisältyy toiseen asemakaava-alueeseen. Ko. katualue on asemakaavassa joukko-/raideliikenteelle varattu katu, jolla sallitaan jalankulku ja polkupyöräily. Liitteeksi toimitetussa meluselvityksessä on huomioitu sekä tie- että raitiovaunuliikenteen aiheuttamat äänitasot kohteessa. Leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla sekä asuntojen terasseilla alittuu päivämelun ohjearvotaso. Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on mitoitettu liikennemelua vastaan käyttäen äänitasoerovaatimuksena ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 vähimmäisvaatimusta 30 dB niiden julkisivujen osalta, joilla päiväajan keskiäänitaso 55 dB ylittyy, nämä julkisivut ovat Hentebynkadun puolella sekä Likusterikadun risteyksessä.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välillä on laadittu rasitesopimus, jossa on sovittu ajoyhteyksistä, pysäköintipaikoista, leikkipihojen käytöstä, pelastustiestä, hulevesien viivytys- ja johdatusrakenteista, jätteiden kokoamispaikasta, teknisestä tilasta, ulkoiluväline- ja polkupyörävarastoista, väestönsuojasta, jalankulkuväylistä sekä putkista ja johdoista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhtenä kokonaisuutena naapuritontin 3 rivitalohankkeen kanssa ja todennut kokonaisuuden arkkitehtuurin olevan hallittua ja tasapainoista, värityksen korttelisuunnitelman mukainen ja suhteen ympäröivään rakennuskantaan rauhallinen. Hanketta on suositeltu tutkimaan yhteisen leikki- ja oleskelupaikan järjestämismahdollisuutta tai vähintään turvallisen kulkuyhteyden järjestämistä erillisten alueiden välille. Lisäksi on pyydetty kiinnittämään huomiota le- autopaikkojen toimivaan sijaintiin mahdollisimman lähellä rakennusten sisäänkäyntejä. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

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

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualue on tonttien luoteispuolelle sijoittuvan Smedsbäcken-uoman läheisyyden vuoksi antanut lausunnon koskien hankkeen työmaavesien ja hulevesien hallintaa, hanke sijoittuu sulfidisavimaa-alueelle. Ko. suunnitelmia on päivitetty lausunnon jälkeen ja lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättöehdotus

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:

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. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma tulee esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen aloituskokouksen tilaamista.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnille tulee kutsua ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin.

Taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. Hanabäckeniin ei saa johtaa sameita vesiä.

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.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakoon hyväksyttävä kustakin eri väri vaihtoehdosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

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.

Hankkeen kiinteistölle 21-42-3 osoittamien väestönsuojapaikkojen (71 suojapaikkaa) tulee Pelastuslain mukaisesti olla käytettävissä 5 vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta. Tiedot em. kiinteistön rakennusten valmistumisaikatauluista tulee toimittaa pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175
Pelastuslaki § 71

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.