

§ 245

Uudisrakennuslupa 2020-1714 Harmaaniitynkuja 4

Päätöspäivämäärä 10.12.2020
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.12.2020

Rakennuspaikka 49-43-70-3 Harmaaniitynkuja 4
 VANTTILA 02780 ESPOO
 Pinta-ala 9085.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen AP-1 Erillisten tai kytkettyjen
 käyttötarkoitus asuinpienalojen korttelialue, (1/2) III, e =
 0,35 + 15 %
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 3179.8 k-m²
 Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

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

Toimenpide Kaksi rivitaloa (1 ja 2), kaksi ketjutaloa (3 ja 4) ja seitsemän pihavarastoa (5-11)

Pääsuunnittelija: Mikkola Juha arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103897982T	611.0	611.0	2012.0	2
2	103897986X	600.0	600.0	1950.0	2
3	103897984V	814.0	562.0	2120.0	2
4	103897985W	1730.0	1549.0	4500.0	2
5	103900552P	6.0	6.0	16.0	1
6	103900553R	12.0	12.0	32.0	1
7	103900554S	12.0	12.0	32.0	1
8	103900555T	6.0	6.0	16.0	1
9	103900556U	12.0	12.0	32.0	1
10	103900557V	12.0	12.0	32.0	1
11	103900558W	6.0	6.0	16.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

Rakenteellinen paloturvallisuus

Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta	15.06.2020	Kieltävä
	Kaupunkimittausyksikkö	24.11.2020	Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	08.12.2020	Mahdollistava
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	27.11.2020	Puoltava
	Espoo Ympäristökeskus	27.11.2020	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	17.08.2020	Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	01.12.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 22 kpl
 Kaupparekisteriote
 Lainhuutotodistus
 Valtakirja
 Hankeselostus
 Rakennuslupakartta
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalakaaviot 4 kpl
 Varastotilalaskelma
 Rakennusjäteselvitys
 Vastine KKT-lausuntoon
 Energiaselvitys- ja todistukset 10 kpl
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
 Esteettömyyslomakkeet 2 kpl
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimuskartta
 Pohjatutkimusleikkaukset 5 kpl
 Hulevesisuunnitelma
 Kosteudenhallintaselvitys
 Pihasuunnitelma
 Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
 Värillinen asemapiirustus
 Ulkoväriytyssuunnitelma
 Sijaintikartta
 VSS-piirustus ja -ilmoitus
 Havainnekuvat
 Valokuvia ympäristöstä
 Pohjarakenteet-lomake
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 9 kpl
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Ympäristökeskuksen lausunto
 Varastotilalaskelma
 Tukimuurien periaatepiirustus
 Sähköinen liite: Vss-ilmoitus - Ilmoitus väestönsuojasta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa kahden kaksikerroksisen rivitalon, kahden ketjutalon ja seitsemän erillisen pihavarastorakennuksen rakentamiseen. Tontille rakennetaan yhteensä 31 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee erillisten tai kytkettyjen asuinpienalojen korttelialueella

AP-1. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on (1/2)III. Tonttia reunustaa pohjois- ja kaakkoisreunoilla istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jonka avokalliot ja arvokkaat puuryhmät on säilytettävä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. peruskallion louhimiseen, maanpinnan muotoiluun, kasvillisuuteen, julkisivuihin ja pohjavesialueen huomioimiseen liittyen.

RAKENNUSHANKE

Rakennetaan rinteeseen sijoittuvalle tontille kaksi rivitaloa ja kaksi ketjutaloa. Rakennukset ovat kaksikerroksisia ja harjakattoisia. Ketjutalo C-E muodostuu kahdesta kaksiasuntoisesta ja yhdestä yksiasuntoisesta talosta ja ketjutalo F-K kuudesta kaksiasuntoisesta talosta. Talot yhdistyvät toisiinsa pulpettikattoisten autokatosten välityksellä. Julkisivut ovat puuverhottuja ja niissä on käytetty murrettuja sävyjä. Kaikilla asunnoilla on oma pihavarasto, terassi ja asuntopiha. Lisäksi tontille rakennetaan yhteinen leikkialue, tontin sisäiset ajotiet, kävely-yhteydet, tukimuureja, portaita sekä pysäköintialueet.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,35 on 3180 kem². Lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 477 kem².

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3387 kem², mistä 3076 kem² muodostuu varsinaisesta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta, 187 kem² varasto- ja talousrakennuksille tarkoitettu lisärakennusoikeudesta ja 125 kem² MRL 115 § 3 momentin mukaisesta 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävästä osuudesta. Lisärakennusoikeutta käytetään asuntokohtaisiin pihavarastoihin. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 104 kem² ja lisärakennusoikeutta 290 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontille rakennetaan kaksi rivitaloa asemakaavan mukaisten erillisten tai kytkettyjen pientalojen sijaan. Rivitalojen rakentamisella mahdollistetaan haastavan rinnetontin hieman väljempi ja turvallisempi rakentaminen. Lisäksi ulkoalueet, kulkuväylät ja autopaikat saadaan toteutettua sekä sijoitettua kokonaisuuteen sopivalla tavalla ja tontista saadaan viihtyisämpi ja käytännöllisempi. Rivitalojen kerrosala koko tontin kerrosalasta on noin kolmasosa, eli pääosa tontin rakentamisesta on kuitenkin kaavan mukaista rakentamista. Kaavoittaja on kannanotossaan puoltanut julkisivuiltaan porrastettujen rivitalojen rakentamista tontille.

Autopaikat on pääasiassa sijoitettava asuinrakennuksen yhteydessä olevaan autotaliin tai autosuojaan. Lisäksi voidaan rakentaa enintään kymmenen auton pysäköintialueita. Ketjutalojen kaikille asunnoille on osoitettu yksi autopaikka asunnon yhteydessä olevasta autokatoksesta kaavan mukaisesti, mutta loput ketjutalojen autopaikoista sekä rivitalojen autopaikat on sijoitettu tontille kattamattomina. Yhteensä 50 autopaikasta 17 on katettu ja hanke poikkeaa näin kaavan vaatimuksesta. Rivitalojen autopaikkojen on luontevaa olla kattamattomia sekä sijoitettuna keskitetympin, jotta ne eivät vie liikaa tilaa paljon korkeuseroja sisältävän tontin pinta-alasta. Osittain keskitetympi paikoitusratkaisu väljentää tontinkäyttöä sekä mahdollistaa selkeät ja turvalliset kulkuväylät tontin sisällä, ja se myös vähentää tontin sisäistä ajoneuvoliikennettä. Keskitetyt autopaikat on kuitenkin jaettu kaavan mukaisesti alle 10 auton alueisiin.

Yhtäjaksoisen julkisivun pituus saa olla enintään 15 metriä. Rivitalojen A ja B pituus on noin 33 metriä, mutta molemmat rivitalot on porrastettu sekä korkeussuunnassa että syvyysuunnassa kahteen osaan, jolloin julkisivun toinen, pidempi osa on noin 18 metriä ja se ylittää sallitun yhtäjaksoisen julkisivun pituuden. Rivitalojen varsinaista julkisivupintaa on rytmitetty myös porrastettujen rakennuksen osien toisistaan poikkeavalla värityksellä; toinen puoli on valkoinen ja toinen keltainen. Julkisivupinnasta ulospäin tulevien ranskalaisten parvekkeiden kaiteiden, asuntopihojen välisten aitojen sekä terassien katteiden lisäksi edellä mainitut seikat saavat aikaan vaikutelman todellista lyhyemmästä yhtäjaksoisesta julkisivusta.

Tontin pintaa saa korottaa korkeintaan 50 cm ja luiskan kallistus saa olla korkeintaan 1:20. Enimmillään maanpinnan luiskausta joudutaan tekemään tontin lounaiskulmalla B-talon asuntopihan edustalla sekä F- ja K-talojen vierellä sekä autopaikoitusten kohdalla C-talon itäpuolella, jossa maaston profilointiin on käytetty tukimuurikiveä sekä istutuksia. Voimakkaampi maanpinnan profilointi em. tontin osilla mahdollistaa mm. esteettömät kulkuyhteydet sekä autopaikoituksen järjestämisen paikoitukseen soveltuville niin sanotuille vähemmän tärkeille tontin osille.

Tontin pohjois-, itä- ja kaakkoisreunoilta on osoitettu istutettavaksi tarkoitettu alueen osa. Rakennusten A- ja B sekä H-K terassit sijoittuvat kokonaan tai osittain istutettavalle tontin osalle. Näin ollaan saatu tontin sisäosiin väljyyttä ja mahdollistettu mm. turvallisempi tontin sisäisen liikenteen järjestely. Tontin koillisosaan sijoitettu kuuden auton paikoitusalue ulottuu osittain istutettavalle tontin osalle, mikä auttaa pienentämään tontin keskiosien autopaikoitusalueita. Kaikille reunoille jää kuitenkin istutettava kaista, joka toteuttaa asemakaavan tarkoitusta reunavyöhykkeestä virkistysalueiden suuntaan.

Maastonmuodoista johtuvat haastavat lähtökohdat ja hakijan 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 50. Tontille rakennetaan kaavan vaatimat 50 autopaikkaa, joista 17 on sijoitettu katoksiin. Kaksi paikkaa on mitoitettu liikuntaesteisille.

Tontin piharakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 82 henkilölle. Normaaliaikana väestönsuoja toimii irtaimistovarastona.

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 huleveden viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti. Myös tontin sijainti pohjavesialueella on huomioitu mm. siten, että pysäköintialueiden hulevedet kerätään suoraan kaivoihin ja niiden kautta viivytysjärjestelmään.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin asuntoihin on esteetön sisäänkäynti. Lisäksi pääosassa asuntoja sisäänkäyntikerros toteutetaan esteettömänä. Asuin- ja yhteistilojen kulkuväylien luiskaukset toteutetaan enintään 5 %:n kaltevuudella ja väestönsuojaan sijoitetuista irtaimistovarastoista osa toimii esteettömästi. Tontilla on kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa.

Tontin koilliskulma sijaitsee laajemman liito-orava-alueen reunassa. Espoon ympäristökeskuksen mukaan lähin papanahavainto on noin 60 m päässä tontista itään luonnonsuojelualueella. Tontin rajalla on kolopuu, joka tulee pyrkiä säilyttämään, kuten muukin tontin koillisosan liito-orava-alueella ja istutettavalla tontinosalla oleva hyväkuntoinen puusto. Säilytettävä puusto on suojattava rakentamisen ajan.

Hanke sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeäksi luokitellulle Brinkinmäen 1-luokan pohjavesialueelle. Espoon ympäristökeskus on puoltanut hanketta mm. maanrakennustöiden suorittamiseen ja hulevesien käsittelyyn liittyvin ehdoin. Ympäristökeskuksen lausunnossaan antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muokattu toimikunnan antamien ehtojen mukaisiksi.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

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

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

**Esittelijän
päättöehdotus**

ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat

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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä liito-orava-alueen hyväkuntoinen puusto sekä kolopuu suojattava ja siten, ettei puita vahingoiteta työma-aikana. Suojaamisessa tulee noudattaa ympäristökeskuksen ohjetta puiden suojaamisesta liito-orava-alueilla.

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.

Maanrakennustöistä ei saa aiheutua pohjaveden haitallista purkautumista ja pohjaveden pinnan laskua pohjavesialueella tai pohjaveden pilaantumista.

Rakentaminen on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei se heikennä pohjaveden laatua tai vähennä pohjaveden antoisuutta. Luvan liitteenä olevan ympäristökeskuksen lausunnon ehtoja tulee noudattaa.

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

Ennen maalaustöihin ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa.

Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä

varten on väri vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.