

§ 30

Uudisrakennuslupa 2020-2026 Sotilastorpankuja 1

Päätöspäivämäärä

16.2.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.2.2021

Rakennuspaikka

49-50-202-1

Sotilastorpankuja 1

LINTUVAARA

02680 ESPOO

Pinta-ala 8916.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen

käyttötarkoitus

asuinrakennusten korttelialue

Kaavanmukainen

2675.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Lintunen c/o Rakennusliike Lapti Oy

Äyritie 8 B

01510 VANTAA

Toimenpide

Rakennetaan kahdeksan paritaloa (1,2,3,4,8,9,10,11), kolme rivitaloa (5,6,7), yksi talousrakennus (12) ja kaksi autokatosta (13,14).
Maalämpökaivojen poraus (10 kpl)

Pääsuunnittelija: Samuli Sari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103897814C	218.0	218.0	748.0	2
2	103897815D	218.0	218.0	748.0	2
3	103897816E	253.0	253.0	873.0	2
4	103897817F	253.0	253.0	873.0	2
5	103897818H	257.0	257.0	988.0	1
6	103897819J	517.0	517.0	1984.0	1
7	103897830W	257.0	257.0	988.0	1
8	103897831X	253.0	253.0	873.0	2
9	103897832Y	218.0	218.0	748.0	2
10	1038978330	218.0	218.0	748.0	2
11	1038978341	218.0	218.0	748.0	2
12	1038978352	111.0	111.0	435.0	1
13	1038978363	95.0	0.0	0.0	1
14	1038978374	95.0	0.0	0.0	1

	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P3	
	Naapurien kuuleminen, 08.12.2020	.
	1kpl	
	Kaupunkimittausyksikkö 23.11.2020	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta 17.08.2020	Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta 07.09.2020	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 71kpl Valtakirja Hankekohtaiset suunnitteluperusteet Hankeselostus Katukorkeusilmoitus Kerrosalalaskelma - Pinta-alataulukko Talot A-K Julkisivun ääneneristävyys selvitys Liikennemeluserveys LVI-suunnittelun perusteet Maalämpökaivojen etäisyydet Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - TEK1 TEK2 TEK3 TEK4 TEK5 Ilmanvaihto TEK6 Vesi- ja viemärlaitteistot TEK8 Talotekniikan korjattavuus TEK10 Turvallisuuserveys - TEK11 Palotekniset erillissuunnitelmat - TEK12 Esteettömyys selvitys - TEK13 rivitalot Esteettömyys selvitys - TEK13 pientalot Vastaavan TATE-suunnittelijan tarkastusasiakirja Liito-oravaselvitys Havainnekuva 1 Havainnekuva 2 Pihasuunnitelma Kaupunkikuva-aineisto Hulevesisuunnitelma Rakennuslupakartta Kosteudenhallintaselvitys Lainhuutotodistus Kiinteistörekisteriote Perustamistapaselvitys Pohjatutkimuskartta Rakennusjätteselvitys Alueleikkaukset Ulkovärisuunnitelma Vss-ilmoitus	

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Väestönsuojapiirustukset
HSY:n liitoskohtalausunto
Ympäristöselvitys
Energiaselvitys ja -todistus Talo A-K
Energiatodistuksen liitteet- Uusi rakennus: Talot A-K, 49-50-202-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Piharakennus, 49-50-202-1
Palotekniset erillissuunnitelmat
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaukset
Turvallisuukselvitys - TEK11
Valtakirja uudelle pääsuunnittelijalle
VSS ilmoitus AS Oy Espoon Lintunen
Väestönsuojapiirustukset - VSS-piirustus
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) – Ympäristöselvitys
Haetaan lupaa rakentaa kahdeksan paritaloa, kolme rivitaloa, yksi talousrakennus ja kaksi autokatosta. Asuntojen lukumäärä on 28 kpl. Haetaan lupaa puiden kaatamiselle, tontin raivaukselle, louhinta- ja maanrakennustöille, paalutukselle, ulkopuolisille kvv- töille sekä perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, aloittamista perustellaan aikataulusyillä.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR). Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Erikseen osoitetulla alueella, Lintulaakson tien tuntumassa kerrosluku on 1/2 I. Lisäksi Lintulaakson tien varteen on osoitettu leveähkö istutettava alueen osa ja korttelin keskelle ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu korttelin osa, joka muodostaa ympäröivien rakennusten rajaaman suojaisen pihapiirin. Autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti ja vähintään puolet niistä tulee varustaa katoksin.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2675 kem2. Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia yksikerroksisia varasto- viherhuone- ja yhteistiloja sekä autotalleja enintään 10 % rakennusoikeudesta (268 kem2). Tilat saa rakentaa tonteille rakennusalueen rajoista riippumatta.

Sotilastorpankuja sijaitsee pientalovaltaisessa Lintuvaaran kaupunginosassa.

RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää kahdeksan kaksikerroksista paritaloa sekä kolme 3-6 asuntoa käsittävää, yksikerroksista, Lintulaaksontien puolelle sijoittuvaa rivitaloa.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puu. Julkisivuverhous on maalattu vaakalaudoitus, ja julkisivujen värit ovat paritaloissa okrankeltainen, tiilenpunainen, vaaleanharmaa sekä rivitaloissa vihreään taittava tummempi harmaa. Rivitalojen terassien puoleinen julkisivu on kuultomaalattua puuta. Talousrakennuksen ja autokatosten julkisivut ovat harmaata vaakalaudoitusta. Ikkunat ja ovet ovat tummanharmaita, paitsi rivitalojen terasseilla valkoisia. Rakennukset ovat harjakattoisia ja vesikatteen materiaali on musta kattopelti. Hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta asuinrakennusten kattomuodon ja julkisivumateriaalin suhteen.

Ulkoiluvälinevarastot ja tekniset tilat sijoittuvat tontilla keskeisesti sijaitsevaan talousrakennukseen. Rakennusten keskelle muodostuu suojaisa yhteispiha asukkaiden käyttöön. Asukkailla on yhteispihan lisäksi käytössään oma istutuksin rajattu yksityinen piha.

Autopaikoitus on pääosin keskitetty kahdelle pysäköintialueelle, jotka sijaitsevat tonttiliittymän läheisyydessä. Tämän lisäksi tontilla on muutamia rakennusten vieressä olevia pysäköintipaikkoja.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3244 kem2. Varsinainen rakennusoikeus 2675 kem2 käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 254 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 315 kem2.

Käytetty kokonaisala on 3 182 m2. Asuinrakennusten kerrosala on 2880 kem2, josta asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta on 109 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 122 kem2. Talousrakennuksen kerrosala on 112 m2 ja autokatosten laajuus on 190 m2. Varsinaista rakennusoikeutta on käytetty 2649m2, käyttämättä jää 26 kem2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuinkerrosalan 85 m2 kohti. Autopaikkoja rakennetaan 36 kpl, näistä katoksissa sijaitsee 14 kpl. Kaksi kattamatonta autopaikka on le-ap mitoitettu.

Väestönsuoja (2 %) 63,5 m2 70 henkilölle sijaitsee talousrakennuksessa, normaaliajan käyttö on ulkoiluvälinevarasto.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan edellyttämistä autopaikoista (32 ap) alle puolet (14 ap) on katoksissa. Poikkeamista katettujen autopaikkojen määrästä perustellaan korttelin yleisilmeen avoimuudella. Poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

ESTEETTÖMYYS

Piha on esteetön. Asuntoihin on esteetön kulkuväylä, lukuun ottamatta paritalon K kahta asuntoa, joihin ei päästä esteettömästi. Luiskayhteys ei ole järjestettävissä huomioon ottaen tontin käyttö ja korkoerot. Asuntojen ensimmäiset kerrokset ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET

Hanke toteutetaan tehdyn liikennemeluselvityksen ja julkisivujen ääneneristävyys selvityksen mukaisesti. Tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan Sotilastorpan kujan alueella sijaitsevalla tontilla 49-50-202-1 ei ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi sopivia kolopuita eikä risupesäitä. Tontin rakentaminen ei hävitä tai heikennä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, jotka ovat luonnonsuojelulain suojaamia. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hanke liittyy hulevesiverkkoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltavassa lausunnossaan edelleen toivonut kaksikerroksisten rakennusten sijoittamista Lintulaaksontien varten sekä suositellut värityksen tarkistamista, puurakentamisen huomioon ottamista

rakennusten detaljien suunnittelussa ja kehottanut tarkistamaan tontin korkeusasemia liittymisessä ympäröiviin katuihin ympäristöön.

Hanketta on kehitetty osittain kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden aloittamiselle louhinta -ja maanrakennustoille sekä perustusten tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 87 212 € suuruinen vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti: Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita asiakirjoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan enakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) 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.

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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.

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.

Valmistelijat / lisätiedot:
Outi Niskanen, puh. 046 877 2259
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.