§ 67
Uudisrakennuslupa 2021-233 Laidunmaanraitti 4

Päätöspäivämäärä	29.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.5.2021

Rakennuspaikka	49-30-105-2	Laidunmaanraitti 4
	NÖYKKIÖ	02330 ESPOO
	Pinta-ala 9126.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	A Asuinrakennusten korttelialue, III, e = 0,40
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	3650.6 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2
Hakija	Asunto Oy Nöykkiönlaakson Valtikka Espoo c/o Lehto Asunnot Oy Voimatie 6 B 90440 KEMPELE	
Toimenpide	Kolme luhtikerrostaloa (1,2,3), kuusi talousrakennusta (4,5,7,9,10,11), kaksi saunarakennusta (6,8), 11 maalämpökaivoa ja kolme ajoliittymää	

Pääsuunnittelija: Jylkäs Janne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103922755X	1327.0	1327.0	4445.0	3
2	103922747N	974.0	974.0	3263.0	3
3	103922748P	1322.0	1322.0	4430.0	3
4	103922749R	172.0	172.0	567.0	1
5	1039227603	47.0	47.0	155.0	1
6	1039227614	78.0	78.0	257.0	1
7	1039227625	41.0	41.0	138.0	1
8	1039227581	78.0	78.0	257.0	1
9	1039227592	38.0	38.0	122.0	1
10	103922770D	49.0	49.0	162.0	1
11	103922771E	165.0	165.0	545.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus Paloluokka P2

Lausunnot Kaupunkimittausyksikkö 24.02.2021 Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 3 kpl	25.03.2021	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	11.03.2021	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	08.04.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	26.10.2020	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	20.04.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 27 kpl
Kauppakirja
Valtakirja
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Rakennusoikeuslaskelma
Energiaselvitys ja -todistus 7 kpl
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
Esteettömyysselvitys
Ääneneristävyysselvitykset
Mitoituspiirros
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Pinta- ja hulevesisuunnitelmat
Työmaan hulevesien hallintasuunnitelma
Sulfidisaviselvitys
Pihasuunnitelma
VSS-piirustus ja -ilmoitus
Valokuvia
TEK-lomakkeet 8 kpl
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Ympäristökeskuksen lausunnon liitteet 4 kpl
Havainnekuvat
Hankeselostus
Väritetyt julkisivut
Sijaintikartta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kolmen luhtikerrostalon ja kahdeksan talousrakennuksen rakentamiselle, 11 maalämpökaivon poraamiselle ja kolmelle ajoliittymälle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 82. Hankkeelle on 8.4.2021 myönnetty erillinen maisematyölupa 2020-2219-T rakentamista valmisteleville toimenpiteille.

ASEMAKAAVA
Hanke sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella A. Tontilta on osoitettu rakennusalat sekä kaksi- että kolmekerroksisille rakennuksille. Laidunmaanraitin puoleisten kaksikerroksisten rakennuosien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdalle on annettu ylin sallittu korkeusasema. Lisäksi tontilta on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä ohjeellinen pysäköimispaikka ja alue leikkiä ja

oleskelua varten. Kadun puolella julkisivujen materiaaleina tulee käyttää pääosin tiiltä ja rapattua pintaa ja kattojen tulee olla tummia. Aukotus tulee jäsennellä niin, että syntyy eläväisiä ja monipuolisia kokonaisuuksia. Sisäpihoilla julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta eri sävyissä. Kattojen muotoina tulee olla harja- tai pulpettikatto. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. hulevesien käsittelyyn sekä hulevesitulvariskin ja sulfidisaviesiintymien huomioimiseen liittyen.

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma Latokaskenniitty Etelä.

RAKENNUSHANKE
Tontille rakennetaan kolme modulirakenteista luhtikerrostaloa, joissa kaikissa on kaksikerroksinen kadunpuoleinen osa ja tähän poikittain liittyvä, pihan suuntaan avautuva kolmekerroksinen osa. Asumista palvelevia tiloja varten rakennetaan lisäksi kuusi erillistä varastorakennusta ja kaksi saunarakennusta, joissa on myös yhteisille oleskelupihoille avautuvat kerhotilat. Rakennuksissa ei ole kellaria. Rakennusten kaksikerroksisten osien päädyt ja katujulkisivujen parvekkeettomat osat sekä niihin muodostuva kehämäinen aihe ovat asemakaava huomioiden rapattuja. Katujulkisivuissa on käytetty myös puuta parvekkeiden sisäpinnoissa. Sisäpihan puolella julkisivuissa on käytetty puuta asemakaavan mukaisesti, mutta paloturvallisuussyistä luhtikäytävät on verhoiltu kuitusementtilevyin. A-talossa pääväreinä ovat musta ja taitettu punainen, B-talossa tumman harmaa ja taitettu oranssi ja C-talossa tumman harmaa ja taitettu keltainen. Yhdistävä materiaali kaikissa rakennuksissa on vaalean ruskea puu, mitä on käytetty mm. parvekkeiden sisäpinnoissa ja kaikkien talousrakennusten pääjulkisivumateriaalina. Hankkeessa noudatetaan kortteli- ja lähiympäristösuunnitelman hengen mukaista pienimittakaavaisuutta ja vaihtelevaa värimaailmaa.

RAKENNUSOIKEUS
Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla e = 0,40 on 3651 kem2. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa mm. asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 4787 kem2, josta 3623 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 857 kem2 on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 307 kem2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Laidunmaanraitin puolella A- ja B-talon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema ylittää asemakaavan salliman koron +19.50 noin 25 cm. Alueen tulvaherkkyydestä johtuen rakennusten sijoittaminen matalammalle olisi muodostanut rakenteiden kastumiselle riskin. Kaikkien asuinrakennusten luoteen puoleinen pääty ylittää rakennusalan rajan puiston suuntaan. Lisäksi A-talo ylittää rakennusalan rajan koilliseen, B-talo kaksikerroksisen rakennusmassan osalta länteen tontin keskiosaan päin ja C-talo kaksikerroksisen rakennusmassan osalta

itään. Myös asukkaiden kerho- ja saunatilat sijoitetaan rakennusalojen ulkopuolelle tontin piha-alueelle asemakaavan salliessa vain polkupyörä- ja jätekatosten sekä varastojen sijoittamisen rakennusalojen rajoista riippumatta. Ratkaisu noudattaa kuitenkin korttelisuunnitelmaa, missä yhteistiloja on sijoitettu piha-alueelle yhteisöllisyyden parantamiseksi. Osa hankkeen varastotiloista on lisäksi sijoitettu asuinrakennuksiin.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 70 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 56 kpl, joista 52 ap on asemakaavan tältä hankkeelta vaatimia paikkoja ja 4 ap on viereiselle tontille 30-105-1 osoitettuja rasitepaikkoja.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 164 pp. Kaikki vaaditut polkupyöräpaikat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittaviin varastorakennuksiin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 97 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimisto- ja talovarastona.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeesta on laadittu Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuntojen varatiet johtavat parvekkeille, mistä pelastaminen tapahtuu pelastuslaitoksen toimenpitein joko vetotikkain tai nostokaluston avulla. Asuinrakennusten paloluokka on P2 ja niissä on automaattinen sammutuslaitteisto. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma, jossa on huomioitu kaavan asettamat vaatimukset mm. huleveden viivytyksestä ja puhdistuksesta sekä ympäristökeskuksen antamat huomiot. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan pääosin pysäköintialueen kohdalle sijoitettavan viivytysrakenteen kautta HSY:n hulevesiverkostoon liitoskohtalausunnon mukaisesti. Pieni osa tontin lounaisimman piha-alueen pintavesistä ohjataan tontin reunalle rakennettavaan viivytyspainanteeseen, mistä ylivuoto johdetaan kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella lähivirkistysalueen puolella kulkevaan ojaan. Hakijalla ei ole velvollisuutta liittää kiinteistöä vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin, koska kiinteistö ei sijaitse vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäröinnin alueella, eikä Espoon ympäristökeskuksen vapautus huleveden ojaan johtamisen osalta ole tarpeen.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin asunnot ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitettu liikuntaesteisille. Tontilta on osoitettu kaksi esteetöntä autopaikkaa.

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

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.

MUUT LAUSUNNOT
Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Tontti sijaitsee voimakkaasti ojitetulla vanhalla peltoalueella, kalastollisesti arvokkaan Finnobäckenin valuma-alueella ja tontin viereisellä virkistysalueella kulkee puustoinen liito-oravien kulkuyhteys. Lisäksi tontti sijaitsee potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden alueella ja rakennettavan alueen läheisyydessä on havaittu kokonaisrikkipitoisuuden osalta raja-arvon ylitys. Ympäristökeskuksen ehdot koskevat mm. työmaavesien ja hulevesien hallintaa, laadun seurantaa ja mittaamista sekä avo-ojan siirtämistä, maalämpökaivojen porausvesien käsittelyä, liito-oravien kulkureitin työmaa-aikaista suojaamista ja puiden kaatamista. Ympäristökeskuksen lausunnossaan antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräyksiä.

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut kolmen ajoliittymän rakentamista tontille ehdolla, että talonrakentaja kustantaa kadun varteen ajoliittymien kohdalle jo asennettujen valaisinpylväiden siirtämisen.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN
Naapureille on tiedotettu hankkeesta sekä hakijan että rakennusvalvonna toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

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
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.
Palonsuojamaalin tuotetiedot sekä selvitys pitkäaikaiskestävyydestä tulee esitellä aloituskokouksen yhteydessä tuotteen hyväksymistä varten.
Liito-oravien kulkuyhteyden suojaamiseksi tulee tontin rajat merkitä selkeästi maastoon ja puuston kaatavan toimijan katselmoitava kaadettavat puut ympäristökeskuksen edustajan kanssa ennen puiden kaatoja. Puita ei saa kaataa lintujen pesinnän aikana 1.5. - 30.6. Puiden kaadon jälkeen tontin virkistysalueen puoleiselle reunalle tulee rakentamisen ajaksi pystyttää puustoa suojaava aita.
Työmaa-aikaisten hulevesien hallintajärjestelmien tulee olla toiminnassa ennen rakentamisen aloittamista.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaavesien käsittelyssä tulee noudattaa Espoon työmaavesiopasta (ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä)
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Ajoliittymien rakentaminen asemapiirustuksessa esitetyllä tavalla voidaan toteuttaa siirtämällä kadun valaisinpylväitä talonrakentajan kustannuksella.
Koko rakentamisen ajan työmaa- ja hulevesistä tulee mitata pH-pitoisuutta. Mittauspisteitä tulee olla vähintään yksi rakennusalueella sekä yksi Oxfotinojassa, joista pH-pitoisuus tulee mitata aluksi päivittäin ja mikäli pH:n laskua ei havaita, mittausta voi vähentää viikoittain tapahtuvaksi. Kootut mittaustulokset tulee toimittaa Espoon

ympäristökeskukseen.

Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla (ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä).

Avo-ojan siirrossa ja työmaavesien hallinnassa tulee huomioida taimenen kutuaika 1.9. - 30.11.

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

Kynnys huoneiston ja terassin/parvekkeen välillä tulee toteuttaa siten, että se mahdollistaa terassin/parvekkeen esteettömän käytön sekä pyörähtämisen.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävällä katselmuksella. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

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

Maalämpökaivojen poraamisessa tulee noudattaa Maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta (ympäristökeskuksen lausunnon liitteenä). Jos porausvesi johdetaan avo-ojaan, se tulee ensin laskeuttaa vähintään kahdella väliseinin varustetulla laskeutuskontilla ennen johtamista suodatinpenkereiden yläpuolelle avo-ojaan.

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.