

§ 84

Uudisrakennuslupa 2021-365 Kanttiinitie 3

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

Rakennuspaikka	49-50-201-2 LINTUVAARA Pinta-ala 7366.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kanttiinitie 3 02680 ESPOO Asemakaava AP-1 Asuinpientalojen korttelialue 2947.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond Kaptensgatan 14 22100 MARIEHAMN As Oy Painiitynmäki Espoo c/o Hartela Etelä-Suomi Oy, Ilmalantori 1 00240 Helsinki	
Toimenpide	9 kpl 2-kerroksisia rivitaloja/paritaloja (1,2,3,4,5,6,7,8,9), 1 kpl talousrakennuksia (10) ja 3 kpl autokatoksia (11,12,13). Aloitusoikeushakemus.	

Pääsuunnittelija: Sivula Karla Arkkitehti Fise AA

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103925820T	445.0	445.0	1583.0	2
2	103925822V	456.0	456.0	1625.0	2
3	103925823W	313.0	313.0	1104.0	2
4	103925824X	411.0	411.0	1457.0	2
5	103925825Y	363.0	363.0	1282.0	2
6	1039258260	251.0	251.0	888.0	2
7	1039258271	456.0	456.0	1625.0	2
8	1039258282	249.0	249.0	888.0	2
9	1039258293	460.0	460.0	1625.0	2
10	1039258304	168.0	168.0	554.0	1
11	1039258315	70.0	0.0	0.0	1
12	1039258326	140.0	0.0	0.0	1

13	1039258337	74.0	0.0	0.0	1
----	------------	------	-----	-----	---

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pekka Ikonen	17.02.2021	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 7kpl	25.03.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö	11.03.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta		Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	07.05.2021	
Espoon ympäristökeskus	14.05.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 23kpl
Valtakirja
Esteetön rakennus tarkastusasiakirja
Hankeselostus
Katukorkeusilmoitus
Katukorkeusilmoitus liitekartta
Kerrosalalaskelma
As Oy Painiitynmäki KKT-aineisto 16.12.2020
Pinnantasaussuunnitelma
Rakennuslupakartta
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kaupparekisteriote
Lainhuutotodistus
Kiinteistörekisteriote
Vuokraoikeustodistus
Vuokraoikeuden rasitustodistus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Kartoitus ja pohjatutkimuskartta
Perustamistapalausunto
Ulkovaipan äänenenistävyyselvitys
HSY:n liitoskohtalausunto
Väestösuojailmoitus
Väestösuojapiirustus
Ympäristöselvitys
Liito-orava selvitys
Selvitys hulevesistä/ hulevesisuunnitelma
Energiaselvitys ja -todistus, 9 kpl

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

Haetaan lupaa rakentaa seitsemän kaksikerroksista rivitaloa, kaksi kaksikerroksista paritaloa, yksi talousrakennus ja kolme autokatosta. Haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta perustellaan hankkeen kiireellisellä aikataululla. Uusia asuntoja on 30 kpl.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa AP-1 asuinpienalojen korttelialuetta, johon saa rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja.

Asuinrakennusten kerrosluku on kaksi. Erikseen osoitetulla ap-1 alueella tulee rakennukset massoitella pienipiirteisesti ja asuntorunko huoneistokohtaisesti porrastaen. Autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti, vähintään puolet niistä tulee varustaa katoksin ja puiston puoleisilla osilla pääasiassa asuntokohtaisina talleina tai katoksina. Tontin keskelle on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen piharaitti ja tontin länsi- pohjois- ja itärajalla on istutettava alueen osa.

Rakennusoikeutta on osoitettu 2947 kem². Lisäksi saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia yksikerroksisia varasto- viherhuone- ja yhteistiloja sekä autotalleja enintään 10 % (300 kem²). Alueelle on laadittu Espoon Painiitty lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa rakennetaan seitsemän kaksikerroksista rivitaloa, kaksi kaksikerroksista paritaloa, yksi talousrakennus ja kolme autokatosta. Rakennukset ja niihin liittyvät varastotilat ovat julkisivuiltaan mustanharmaata pystylautaa. Kaikilla asunnoilla on katettu ja lasitettu terassi sekä lasitettu parveke. Rakennusten katemateriaalina on musta peltikatto. Kattokaltevuus poikkeaa korttelisuunnitelmasta. Tontin keskellä kulkeva piharaitti sijaitsee osin kaavan ohjeellisella piharaitin alueella. Autopaikat sijoittuvat sisääntulon yhteyteen tontilla. Autokatokset on sijoitettu asemakaavan edellyttämällä tavalla kiinni rakennusalueen rajaan katutilan rajaamiseksi.

Rakennusten kokonaiskerrosala on 3572 k-m², josta lisärakennusoikeutta on 284 k-m². Lisärakennusoikeuden ja 250 mm ylittävän seinävahvuuden vähentämisen jälkeen käytetty kerrosala on 2947 k-m².

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksia ei ole porrastettu asemakaavan mukaisesti huoneistokohtaisesti vaan julkisivuja on esitetty rytmittävän varasto-, terassi- ja parvekerakentein. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut ratkaisua.

Poiketaan autopaikkojen sijoittamista koskevista määräyksistä, joiden mukaan autopaikat tulee sijoittaa hajautetusti ja puiston puoleisilla ap-1 alueen osilla tulee autopaikat rakentaa pääasiassa asuntokohtaisina autotalleina tai katoksina. Autopaikat on sijoitettu keskitetysti Kanttiinintien liittymän läheisyyteen.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asuin-kerrosalan 85 m² kohti eli kaavan mukaan 35 autopaikkaa, joista 2 LE-mitoitettuja. Autopaikoista on katettu yhteensä 20 kpl.

Hankkeella on talousrakennuksessa sijaitseva S1-luokan väestösuoja. Suoja toimii normaaliaikana asukkaiden irtaimistovarastona. Väestösuojan pinta-ala on 70 m².

ESTEETTÖMYYS

Asuntojen sisäänkäynnit ja tontin kulkuyhteydet on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille on osoitettu kaksi autopaikkaa.

MUUT SELVITYKSET

Hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesiä viivytetään tontilla ja johdetaan hulevesiliittymään. Rakennustekniset tiedot on katselmoitu 6.5.2021 tarkastusinsinöörin toimesta.

Ympäristökeskus toteaa 14.5.2021 antamassaan lausunnossa, että tontilla on tehty liito-oravaselvitys ja että rakentaminen esitetyllä tavalla ei heikennä tai hävitä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puiden säilyttämistä tontinkoilliskulmalla kuitenkin suositellaan mahdollisuuksien mukaan.

Hanke toteutetaan 7.5.2021 päivitetyn Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on pääosin huomioitu suunnitelmissa.

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 rakentamistöiden aloittamisoikeudelle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 126 000 € suuruisen vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

piha- ja istutussuunnitelmat

**Esittelijän
päättösehdotus**

pintavesisuunnitelma

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

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.