

§ 132

Uudisrakennuslupa 2021-1206 Kahvelitie 1

Päätöspäivämäärä

24.8.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

1.9.2021

Rakennuspaikka

49-45-95-1

Kahvelitie 1

KURTTILA

02780 ESPOO

Pinta-ala 12106.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AO Erillispientalojen korttelialue, II, e =

käyttötarkoitus

0,25 + 15 %

Kaavanmukainen

3026.6 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Viisi 2-kerroksista (1, 2, 3, 4, 5) ja kuusi 1-kerroksista (13, 14, 15, 16, 17, 18) yksiasuntoista pientaloa, seitsemän 2-kerroksista paritaloa (6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) ja yksi talousrakennus (19), jossa varasto- ja teknisiä tiloja sekä väestönsuoja ja rakennustyön aloittaminen ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Pääsuunnittelija: Kalkkinen Mikko arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103948006F	187.0	187.0	590.0	2
2	103948007H	187.0	187.0	590.0	2
3	103948009K	187.0	187.0	590.0	2
4	103948010L	187.0	187.0	590.0	2
5	103948011M	187.0	187.0	590.0	2
6	103948012N	243.0	243.0	760.0	2
7	103948015S	243.0	243.0	760.0	2
8	1039480220	243.0	243.0	760.0	2
9	103948019W	243.0	243.0	760.0	2
10	1039480308	243.0	243.0	760.0	2
11	1039480319	243.0	243.0	760.0	2
12	103948032A	243.0	243.0	760.0	2
13	103948033B	153.0	153.0	515.0	1
14	103948034C	153.0	153.0	515.0	1

15	103948035D	153.0	153.0	515.0	1
16	103948037F	153.0	153.0	515.0	1
17	103948038H	153.0	153.0	515.0	1
18	103948039J	153.0	153.0	515.0	1
19	103948014R	173.0	173.0	580.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Tavanomainen

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P3

Espoo ympäristökeskus 08.06.2021 Mahdollistava

Naapurien kuuleminen, 06.08.2021 Mahdollistava
9 kpl

Kaupunkimittausyksikkö 02.07.2021 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 24 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote
Esisopimus tontin luovutuksesta
Valtakirja, 2 kpl
Hankeselostus
Espoon ympäristökeskuksen lausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirjaote
Muistio ennakkoneuvottelusta
Rakennuslupakartta ja asemakaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelmat
Energiaselvitys ja -todistus 19 kpl
Pientalon esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys rakenteiden ääneneristävyyydestä
Liikennemeluselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto
Rakennetyypit
Pihasuunnitelma
Puustokartoitus
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Ulkoväriyssuunnitelma
Kuvia rakennuspaikasta ja ympäristöstä
Käyttöturvallisuus
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 3 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa viidelle 2-kerroksiselle, yksiasuntoiselle pientalolle (1, 2, 3, 4, 5), kuudelle 1-kerroksiselle, yksiasuntoiselle pientalolle (13, 14, 15, 16, 17, 18) ja seitsemälle 2-kerroksiselle paritalolle (6, 7, 8, 9, 10, 11, 12) sekä yhdelle talousrakennukselle (19), johon sijoittuu varasto- ja teknisiä

tiloja sekä väestönsuoja. Tontille rakennetaan yhteensä 18 asuinrakennusta, joissa on kaikkiaan 25 asuntoa. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle maanrakennus ja perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Aloittamista perustellaan aikataulusyillä, perustukset halutaan toteuttaa ennen talven tuloa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AO). Tontin pohjoisrajalla on istutettava tai luonnonmukaisena säilytettävä alue. Tontin länsirajalla on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja myös itä-länsisuunnassa tontin poikki kulkee maanalaista johtoa varten varattu alue. Ajoneuvoliittymää ei saa järjestää Kurttilantielle. Sallittu kerrosluku on II. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa asuinkäyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikan maasto viettää pohjois-eteläsuunnassa melko tasaisesti yhdeksän metriä ollen korkeimmassa kohdassa noin +25 m ja matalimmassa +16 m korossa. Tontille sijoittuvan kahdeksantoista (18) asuinrakennusten ryhmä muodostuu toistuvista, mutta kuitenkin muodoltaan, kooltaan ja korkeudeltaan vaihtelevasta kolmesta eri rakennustyyppistä: 1-kerroksinen erillispientalo (6 kp), 2-kerroksinen erillispientalo (5 kpl) ja 2-kerroksinen paritalo (7 kpl).

Kappalemaisten rakennusten ulkomuotoa yhdistävänä tekijänä on ikkunoiden muoto, kattokaltevuus sekä kolme rakennuksittain vaihtelevaa pääväriä. Kaikissa asunnoissa on terassi ja katettu ulko-oleskelutila. Kaksikerroksisissa asunnoissa on lisäksi parvekkeet. Parvekkeet ja terassit on suunniteltu lasitettaviksi. Erillispientalojen yhteydessä on autotallit, paritalojen autopaikat sijaitsevat hajautetusti tontilla ilman katosta. Tontilla on yksi erillinen talousrakennus. Jätteiden keräyspiste on sijoitettu keskitetysti Kahvelitien ajoliittymän tuntumaan.

Rakennusten pääasiallinen runkomateriaali on puuta. Julkisivut ovat kaavan mukaisesti puuverhoiltuja. Rakennuksissa on epäsymmetriset harjakatot, poikkeuksena kaksikerroksiset erillispientalot tontin itäreunalla, joissa on lapekatto. Asuinrakennuksissa on lukkosaumapeltikate, kaksikerroksisen erillispientalon autotallissa on tasakatto ja huopakate, muissa autotalleissa peltikate. Julkisivuissa on käytetty rakennuskohtaisesti kolmea eri pääväriä: valkoista, beesiä sekä mustaa. Katot ovat tummanharmaat.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavan mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,25 on 3027 kem² ja lisärakennusoikeus 454 kem². Rakentamiseen käytetään 3733,5 kem², josta 3560 kem² asuinrakennuksiin ja 173,5 kem² talousrakennukseen. Varsinainen rakennusoikeus 3027 kem² käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta käytetään 452 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 254,5 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavassa vaaditut 2 ap/asunto toteutuvat, suunnitelmassa on yhteensä 50 ap. Autopaikat on sijoitettu hajautetusti asuntojen välittömään

läheisyyteen ja kytkettyihin autotalleihin. 11 ap sijaitsee autotalleissa ja 39 ap avoimena, maantasossa. Kaikki autopaikat varustetaan sähköautojen latauspisteen mahdollistavalla varauksella. Kaavassa ei ole vaatimusta pyöräpaikoille. Kohteessa on noudatettu TOPTEN-ohjetta ARK 02 C, 3 PP/as. Pyöräpaikat sijaitsevat jokaisen asunnon omassa ulkoiluvälinevarastossa. Talousrakennukseen toteutetaan yksi S1-luokan väestönsuoja, jossa on yhteensä varsinaista suojatilaa 61,0 m² 81 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

HULEVESIEN HALLINTA

Kohteesta on tehty pinnantasa- ja hulevesisuunnitelma. Kiinteiden pintojen hulevedet johdetaan kiinteistön sisäiseen hulevesijärjestelmään. Läpäisevien ja puoliläpäisevien pintojen alueilla pintavedet imeytetään hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan ja imeytymättömät osat johdetaan painanteisiin ja kiinteistön sisäiseen hulevesijärjestelmään ja edelleen viivytyksen kautta kaupungin hulevesijärjestelmään.

PALOTURVALLISUUS

Rakennusten paloluokka on P3. Paritalojen asunnot on osastoitu toisistaan EI30-rakentein ja parvekkeet sekä terassit EI15-rakentein. Autotallit on osastoitu molemminpuolista paloa vastaa EI30-rakentein.

ESTEETTÖMYYS

Esteettömyysasetus 2 §:n sallimalla tavalla asuntojen sisäänkäyntejä ei ole järjestetty esteettömiksi. Pihan kulkureittejä ei voi toteuttaa esteettömästi johtuen tontin korkeuseroista ja kaavan asettamista rajoituksista pinnantasaukseen. Pohjakerrokset on silti suunniteltu selviytymiskerroksina.

LIITO-ORAVAT

Kahvelitien varteen on merkitty liito-oravien siirtymäreitti. Kahvelitien varren puista on teetetty puustokartoitus. Kaikki mahdolliset säilytettävät puut on myös osoitettu säilytettäviksi. Väliin jääviin osiin on esitetty uusia liitoreittejä tukevia puita, yksi puu esitetty istutettavaksi valmiiksi liitokorkeana.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta muutamin ehdoin ja huomautuksin 29.3.2021. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty lausunnon mukaisesti. Hankkeen rakenne-, lvi-tekniisten sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristökeskus on antanut 8.6.2021 mahdollistavan lausunnon. Tontille merkitty liito-oravayhteys voi kulkea tontin reunaa pitkin hakemuksessa esitetyn mukaisesti. Hankkeessa on huomioitava rakentamistoimien vaikutus säilytettävään puustoon. Säilytettävät puut juuristoineen on suojattava rakentamisaikaisilla aidoilla ja tarvittaessa muilla toimilla ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti. Esitetyt istutukset tukevat pidemmällä aikavälillä liito-oravien kulkuyhteyttä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Tontilla on HSY:n vesiputki, oleva johtorasite K175, joka on kaavassa osoitetulla johtovarausalueella. HSY:n lausunnon mukaan tontin poikki

kulkeva vesijohto on tarpeeton ja voidaan hylätä sijoilleen tulppaamalla. Rakentaminen on suunniteltu kaikilta osin johtovarausalueen ulkopuolelle eikä johtovarausalueella ole kiinteitä rakenteita.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään. Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiselle maanrakennus ja perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta asetettua 86 205€ vakuutta vastaan.

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

kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on

sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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.

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

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.