

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 18.11.2021 § 58

§ 58

**Uudisrakennuslupa 2021-1589 Harmaalaakso 4**

Päätöspäivämäärä

18.11.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

24.11.2021

**Rakennuspaikka**49-43-68-2  
VANTTILA  
Pinta-ala 5644.0Harmaalaakso 4  
02780 ESPOOKaava  
Kaavanmukainen käyttötarkoitusAsemakaava  
AP Asuinpientalojen korttelialue, (1/2)  
III, e = 0,35 + 15 %Kaavanmukainen rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten kerrosala1975.5 k-m<sup>2</sup>  
0.0 k-m<sup>2</sup>**Hakija**Asunto Oy Espoon Harmaalaakso 4 c/o Suomen Asuntoneuvoja Isännöinti Oy  
Linnoitustie 3  
02600 ESPOO**Toimenpide**

Uusi rakennus

Neljä rivitaloa (1,2,3,4), tukimuuri ja talousrakennuksen (855S) purkamisilmoitus

Pääsuunnittelija: Niiranen Jarkko arkkitehti

## Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103965567Y	1050.0	676.0	3120.0	2
2	1039655746	605.0	340.0	1656.0	2
3	1039655757	1143.0	846.0	3343.0	2
4	1039655768	518.0	379.0	1498.0	2

## Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
5	100309855S	70.0	0.0	0.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen paloturvallisuus**

Paloluokka P3

**Lausunnot**Kaupunkikuvatoimikunta  
Kaupunkimittausyksikkö07.12.2020  
05.10.2021Kieltävä  
Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 5 kpl	21.10.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	05.10.2020	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	22.02.2021	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	09.11.2021	Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 13 kpl  
Lainhuutotodistus ja kiinteistörekisteriote  
Valtakirja  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelmat 4 kpl  
Energiaselvitys ja -todistus 4 kpl  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Meluselvitykset  
Alustava hulevesi- ja pihasuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Väestönsuojapiirustus  
Selvitys maaperän pilaantuneisuudesta  
Naapurin suostumus tukimuuriin / tonttiyksikkö Espoo  
Rakenteiden suunnitteluperusteet  
LVI-suunnittelun perusteet  
Hankeselostus  
Sijaintikartta  
Katujulkisivu  
Havainnekuvia  
Kesäajan huonelämpötilatarkastelu, B ja C talot  
Sadevesien viivytysputkisto ja virtauksensäätökaivo

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa neljän kaksikerroksisen rivitalon ja tontin koillisrajalle toteutettavan tukimuurin rakentamiseen. Lisäksi ilmoitetaan purettavaksi vanha talousrakennus. Tontille rakennetaan yhteensä 32 asuntoa.

### ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella AP. Tontin kerrosluku on (1/2)III. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. liikennemelun torjumiseen, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen suojelemiseen liittyen.

### RAKENNUSHANKE

Rinteeseen sijoittuvalle tontille rakennetaan neljä rivitaloa, tarvittavat pengerrykset ja tukimuurit sekä kulkuyhteydet yhteis- ja aputilojen sekä leikki- ja oleskelupihaan välille. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, pääosin puurakenteisia ja ne sijoittuvat tontin reunoille muodostaen suojaisan oleskelualueen tontin keskelle. Rakennusmassoja on porrastettu kahden tai kolmen asunnon ryhmissä syvyys- ja korkeussuunnassa siten, ettei rakennuksiin muodostu pitkiä yhtenäisiä julkisivu- tai kattopintoja. Talot A ja B ovat kellarillisia. Kellaritasolla on sekä asuntojen yhteisiä aputiloja että autokatoksia. Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään vaaleaa vaakalaudoitusta sekä sisäänvedoissa, pilareissa ja näkösuojaritiloissa luonnonväristä puuta. Sokkelit ja kellarien ulkoseinät toteutetaan harmaaksi rapattuina.

Kattomateriaalina on musta rivipeltikate. Kaikilla asunnoilla on parveke. Talojen C ja D oleskeluparvekkeet on lasitettu melusuojausten johdosta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla  $e = 0,35$  on  $1\,975\text{ kem}^2$ . Sallitun rakennusoikeuden lisäksi alueella saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia säilytys- ja yhteistiloja enintään  $15\%$  kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli  $296\text{ kem}^2$ .

Hankkeen kokonaiskerrosala on  $2\,241\text{ kem}^2$ , josta  $1\,969\text{ kem}^2$  on varsinaista rakennusoikeutta,  $183\text{ kem}^2$  on asemakaavan varastoille- ja yhteistiloille sallimaa lisärakennusoikeutta ja  $90\text{ kem}^2$  on MRL 115 § 3 momentin sallimaa  $250\text{ mm}$  paksun ulkoseinärakenteen ja  $200\text{ mm}$  paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen C julkisivu sekä terassi- ja parvekerakenteet ylittävät rakennusalan rajan tontin länsireunalla. Julkisivu ylittää rajan porrastetun rakennuksen viiden asunnon kohdalla metrillä ja terassi- ja parvekerakenteet lisäksi  $1,80$  metrillä. Espoon rakennusjärjestyksen mukaan terassi- ja parvekerakenteet voivat ylittää rakennusalan rajan  $1,20$  metrillä. Asemakaava kuitenkin sallii rakennusalan ylittämisen melulta suojaavalla esteellä. Hakijan mukaan ratkaisulla mahdollistetaan väljempi melulta suojattu piha-alue ja mm. käytettävyydeltään toimivat, riittävän pitkät ja loivat kulkutiet.

Rakennuksen D terassi- ja parvekerakenteiden kulmat ylittävät rakennusalan rajan enimmillään  $1,35\text{ m}$  istutettavaksi tarkoitetun tontin osan puolelle. Tontin rajan ja rakennusten väliin jää kuitenkin luonnontilaisena säilytettävä kalliainen tontinosa. Ylitykset ovat vähäisiä eivätkä ne vaikuta naapurien näkymiin eivätkä istutettavan tontin osan käytettävyyteen.

Hankkeessa poiketaan esteettömyysmääräyksistä siten, että A-talon päädyssä rakennukseen johtavan kulkuväylän luiskiin ei voida järjestää asetuksen mukaisia lepotasoja rinteiden jyrkkyyden vuoksi. Luiskat ovat kuitenkin kaltevuudeltaan riittävän loivia, katettuja ja ne voidaan varustaa lämmityksellä. Korkeasemia on suunnittelun edetessä tutkittu tarkasti eikä niitä hakijan mukaan voida enempää muuttaa rinteiden luonnollisten korkeuserojen vuoksi.

Perustelut huomioiden kaikkia edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään  $1\text{ ap} / 75\text{ kem}^2$ , kuitenkin vähintään yksi autopaikka/asunto. Tontille rakennetaan yksi autopaikka asuntoa kohden, eli yhteensä  $32$  autopaikkaa.  $30$  paikkaa on sijoitettu asemakaavan mukaisesti asuinrakennusten yhteydessä oleviin katoksiin. Kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa on osoitettu piha-alueelta.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään  $1\text{ pp} / 30\text{ kem}^2$ , kuitenkin vähintään  $2$  per asunto, eli yhteensä  $66$  pp. Tontilta on osoitettu  $66$  pyöräpaikkaa ja niistä  $35$ , eli yli puolet, on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastoihin. Loput pyöräpaikoista ovat avopaikkoja.

Talo B:n kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 70 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Hanke sijaitsee melualueella ja siitä on laadittu liikennemeluselvytys. Selvityksissä on esitetty ratkaisut asemakaavan piha- ja oleskelualueiden melutason ja ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyysvaatimusten täyttymiseksi. Selvityksissä esitetyt ratkaisut tulee huomioida erityissuunnitelmissa ja ne on viety pääpiirustuksiin.

Tontti sijaitsee asemakaavan mukaan osittain vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien laadun ja määrän suojeluun liittyen kaavaan rajatulla pv-alueella. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan kaavan laatimishetkellä pohjavesialueen rajaus ulottui suuremmalle osalle tonttia ja nykyään vain pieni osa tontin kaakkoisreunaa kuuluu alueeseen. Ympäristönsuojelun näkemyksen mukaan kaavan määräyksiä on noudatettava ainakin sillä osalla tonttia, joka sijaitsee nykyään 1-luokan pohjavesialueella. Määräykset tulee huomioida myös rakennustöiden aikana.

Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Hankkeesta on tehty selvitys maaperän pilaantuneisuudesta, jonka mukaan tutkituissa näytteissä ei todettu Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnys- tai ohjearvojen ylityksiä. Espoon ympäristönsuojelun antaman lausunnon mukaan suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä, maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisen oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu alustava hulevesisuunnitelma. Suunnitelman mukaan hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan HSY:n hulevesiverkostoon tontille sijoitettavan viivytysrakenteen kautta.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu pääosin esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkien asuntojen sisääntulokerros, kerhotila, talosauna, varastot, osa irtaimistovarastoista sekä oleskelupiha ovat esteettömiä huomioiden kuitenkin, että kulkureittien luiskiin ei ole kaikilta osin voitu järjestää asetuksen mukaisia lepotasoja tontin maastonmuodoista johtuen.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Tontin koillisrajalle, Laitmanintien puoleiseen reunaan rakennetaan 29,80 metriä pitkä tukimuuri. Tukimuuri on enimmillään 1,86 m korkea ja sen päälle on suunniteltu pinnakaide. Tukimuuri sijoittuu perustuksineen oman tontin puolelle ja siihen on saatu tonttiyksikön ehdollinen suostumus.

## NAAPURIEN KUULEMINEN

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

### Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja  
Pasi Timo

Lupa myönnetään.

#### **Työtä 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

#### **Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmuks:**

paikan merkitseminen  
sijaintikatselmus  
sijaintikatselmus aidalle  
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 puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Tontilla on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon puustoa.

Koillisrajan tukimuuria rakennettaessa kaikki rakentaminen, rakenteet ja rakennusaikainen varastointi tulee pysyä oman tontin puolella.

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.

Tontin kaakkoisreuna sijaitsee pohjavesialueella. Pohjavesien laadun ja määrän suojeluun liittyvät kaavamääräykset tulee huomioida rakennustöiden aikana ainakin sillä osalla tonttia, joka sijaitsee nykyään 1-luokan pohjavesialueella ja joka on merkitty asemapiirustukseen.

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä, maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

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

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

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetet vaatimukset.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Päätöshistoria**

## **Liitteet**

## Oheismateriaali

- 2021-1589 ASEMAPIIRUSTUS
- Ei julkaista 2021-1589 Harmaalaakso 4 Sijaintikuva
- Ei julkaista 2021-1589 Harmaalaakso 4-Hankeselostus
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 LEIKKAUKSET, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 POHJAPIIRUSTUKSET, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO A
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO B
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO C
- Ei julkaista 2021-1589 JULKISIVUT, TALO D
- Ei julkaista 2021-1589 PIHASUUNNITELMA
- 2021-1589 Harmaalaakso 4-Havainnekuvat

## Tiedoksi

Hakijat