

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 81

§ 81

Uudisrakennuslupa 2020-1686, Kansanopistontie 2

Päätöspäivä: 9.12.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen: 15.12.2021

Rakennuspaikka

49-70-8-5 ESPOONKARTANO Pinta-ala 6515.0	Kansanopistontie 2 02780 ESPOO
Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Asemakaava A Asuinrakennusten korttelialue 1954.0 k-m ² 0.0 k-m ²

Hakija

Asunto Oy Espoon Finnsin Jacob c/o YIT Rakennus Oy
PL 36
00621 HELSINKI
Ålandsbanken Lunastustontti I Ky
Kaptensgatan 12
22100 MARIEHAMN

Toimenpide

Uusi rakennus

Neljä pienkerrostaloa (1,2,3,4), talousrakennus/vss (5) ja jätekatos (6).
Kahdeksan maalämpökaivon poraaminen.

Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103880886A	307.0	307.0	1110.0	2
2	103880887B	674.0	674.0	2470.0	2
3	103880888C	541.0	541.0	1980.0	2
4	103880889D	572.0	572.0	2080.0	2
5	103880890E	181.0	181.0	580.0	1
6	103880891F	18.0	18.0	50.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

lausunto Kaupunkitekniiikan keskuksen	22.09.2020	Puoltava
---------------------------------------	------------	----------

Kaupunkimittausyksikkö	06.10.2020	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen, 5kpl	20.10.2020	.
Kaupunkikuvatoimikunta	01.03.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 18kpl
 Hankeselostus
 Valtakirja
 Katukorkeusilmoitus
 Kerrosalalaskelma
 Lausunto Kaupunkitekniiikan keskuksen, 22.09.2020
 Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen etäisyydet-lomake
 Maalämpökaivot - Maalämpökaivokartta
 TEK - vaativuusluokat
 TEK - iv-laitteisto
 TEK Pohjarakenteet
 TEK Pintavesisuunnitelmat
 TEK - talotekniikan korjattavuus
 TEK - käyttöturvallisuus
 TEK Vesi- ja viemärlaitteistot
 Korttelisuunnitelma ja rakentamistapaohje
 Alueleikkaukset
 Piha- ja pintavesisuunnitelma
 Puustokartoitus - Mittauskartta
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Kiinteistörekisteriote
 Kaupparekisteriote
 Lainhuutotodistus
 Asemakaavamääräykset
 Rakennuslupakartta
 Rasitesopimus-luonnos
 Kosteudenhallintaselvitys
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
 Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Väestönsuojapiirustus
 Vss-ilmoitus
 Ympäristöselvitys
 Talo A - energiaselvitys
 Talo B - energiaselvitys
 Talo C - energiaselvitys
 Talo D - energiaselvitys
 Talousrakennus . energiaselvitys
 Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Talo A, 49-70-8-5
 Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Tal.rak., 49-70-8-5
 Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Talo D, 49-70-8-5
 Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Talo C, 49-70-8-5
 Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: Talo B, 49-70-8-5
 Esteettömyys selvitys
 Hulevesisuunnitelma
 Ulkoväriytyssuunnitelma
 Liitoskohtalausunto
 TEK-Rakennetekniikka
 Hulevesisuunnitelma

 Lisäselvitykset ja poikkeukset
 LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa neljän pienkerrostalon, talousrakennuksen/vss:n ja jätekatoksen rakentamiselle sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen, jossa suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuus 0,30. Tontin itäosassa on rakennusala pysäköintipaikalle ja rakennusala ja tontille sijoittuu ohjeellisena alueen hulevesijärjestelmän osa, muuntamon rakennusala sekä tontin keskiosaan osoitettu leikki- ja oleskelualue.

Aluetta tulee säilyttää, hoitaa ja uudistaa niin, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa eivätkä pitkät avoimet näkymät vaarannu. Erityistä huomiota tulee kiinnittää hienovaraisiin maastonmuotoiluihin. Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnon mukaista kasvillisuutta.

Rakennusten muodossa tulee tavoitella pienimittakaavaisuutta. Julkisivun pituuden ylittäessä 20 metriä tulee julkisivu jakaa jaksoihin värin ja muodon keinoin. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön soveltuvia materiaaleja kuten puu ja rappaus. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakatota, vastakkaista pulpettikattoa tai pulpettikattoa. Kattomateriaalina tulee käyttää tumman harmaata saumattua peltiä.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm rakentamisen sijoittumiseen, rakennusten muotoon ja energiatehokkuuteen, väritykseen, maaston käsittelyyn, tonttien ja alueiden rajaamiseen, hulevesien käsittelyyn sekä pohjaveden huomioon ottamiseen liittyviä määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

Tontille sijoittuu neljä harjakattoista kaksikerroksista asuinrakennusta, yksikerroksinen harjakattoinen talousrakennus sekä jätekatos. Asuntoja on yhteensä 30 kpl. Asunnot sijaitsevat pääosin päällekkäin siten että toisen kerroksen asuntoihin on jokaiseen oma sisäänkäynti ja porraskatulta asuntopihalta.

Rakennusten A ja D päädyissä sijaitsee irtaimistovarastotiloja kytkettynä asuinrakennuksiin.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu vaakapuupaneeli värisävyinä harmaa, punertavan harmaa, siniharmaa, harmaan vihreä ja keltaisenruskea ja ruskea. Asemakaavan edellyttämä julkisivun jakaminen osiin on toteutettu värityksen rytmityksellä siten että väritys vaihtuu aina kahden päällekkäisen asunnon käsittävän rakennusosan kohdalla. Kaikkien rakennusten päädyt ovat vaaleanharmaata vaakapaneelia. Lisäksi rakennusten julkisivuja on elävöitetty asuntopihojen katoksilla, ranskalaisin parvekkein ja tehostevärein. Katemateriaalina on tumman harmaa peltikate.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan tontille keskeisesti talousrakennuksen pohjoispuolelle. Ajoyhteys tontille tapahtuu Kansaopistontieltä naapuritontilla 5 sijaitsevan ajoliittymän kautta. Autopaikoitus sijoittuu kaavan mukaiselle pysäköintialueelle tontin itäosaan Finssinmäen ja Kansanopistontien varteen.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi 1954 kem2 saa rakentaa väestönsuojatilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä pysäköintitilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2293 kem2, josta varsinaista rakennusoikeutta on 1954 kem2, lisärakennusoikeutta on 261 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 78 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Talo D sijaitsee n.2 m verran Kansanopistontien puoleiselta osaltaan rakennusalueen rajan ulkopuolella ja jätekatosrakennus kokonaan rakennusalan ulkopuolella.

Poiketaan asemakaavan edellyttämästä julkisivun jakamisesta jaksoihin muodon keinoin julkisivun pituuden ylittäessä 20 metriä. Pitkiä julkisivuja voidaan kaavan mukaan elävöittää julkisivulinjaan tehtävillä sisään- ja ulosvedoilla, muutoksilla vesikattovuodossa, julkisivu- ja harjalinjan muutoksilla pystysuunnassa, julkisivulinjasta ulkonevilla sisäänkäyntikatoksilla ja -kuisteoilla, rakennukseen kytketyillä ulkoverasoilla ym. keinoilla, Julkisivuja on jaettu väriyksellä ja yhtenäisellä sisäänkäyntikatoksella, kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap 70 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 1,5 ap /asunto. Avoimet autopaikat on jaettava selkeiksi ryhmiä ja erotettava toisistaan ja muista pihatoiminnoista istutusvyöhykkeellä/pensasistutuksin. Pysäköintialuetta ei saa asfaltoida - pinnoitteen on oltava maastoon sopeutuvaa ja vettä läpäisevää

Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu asuntojen lukumäärän määräämänä yhteensä 45 ap, joista 2 le-ap. Pysäköintialueen pinnoite on asemakaavan mukaisesti vettäläpäisevä kivituhka ja aluetta on jaoteltu istutusvyöhykkein.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 66 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Lisäksi sisäänkäynnin läheisyyteen esitetään polkupyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja sijaitsee talusrakennuksessa. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona. Suoja toimii tonttien 4 ja 5 yhteiskäytössä ja on mitoitettu 104 henkilöä varten.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena ja asuntoihin ja yhteiseen talusrakennukseen on esteetön sisäänkäynti. Talusrakennuksessa sijaitsee asuntokohtaiset varastotilat.

MUUT SELVITYKSET

Sulfiidimaa- ja korroosiotutkimuksen mukaan näytteissä esiintyy satunnaisia sulfidiraitoja.

Hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa tontilla. Asemakaavan mukaan viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Viivytys- ja imeytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Velvoitteet koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kiinteistöllä sijaitseva avo-oja esitetään putkitettavaksi. Putkituksen sijainti on esitetty hulevesisuunnitelmassa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Tonttien 4 ja 5 välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. ajoyhteyksistä, väestönsuojan käytöstä, johdotuksista sekä autokatoksen rakenteista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta yhtenä tonttien 4 ja 5 muodostamana kokonaisuutena. Suunnitelmaa on puollettu mm. tontin täyttämistä ja korkeusasemien tarkistamista sekä pysäköintialueen ja talousrakennuksen suunnitelmien tarkentamista koskevin huomautuksin, jotka on osin otettu huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta 22.9.2020. Lausunnon mukaan katusuunnittelu on tehty ennen tonttijakoa. Tontin eteen kadulle tulee törmäyskaide, joka estää/vaikeuttaa suoran liittymisen jaetulle tontille. Esitetylle ajoliittymän sijainnille ei ole lausunnon mukaan katuteknistä estettä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätosehdotus

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:

pohjatutkimus

pohjarakennesuunnitelmat

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

työmaasuunnitelma

kantavien rakenteiden rakenneselvitys

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma
piha- ja istutussuunnitelmat
mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava
rakennusvalvontakeskukseen
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
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.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen
omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää
määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin
työmaavesiopasta.

Piha- ja istutussuunnitelma, jossa on esitetty myös mahdolliset tukimuuri-
ja aitaratkaisut, tulee hyväksyttävä lupakäsittelijällä ennen ko töihin
ryhtymistä.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen
aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan enakkoon
hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä

rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on värivaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen töihin ryhtymistä on selvítettävä 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.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös ennen rakennusten käyttöönottoa.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Outi Niskanen, puh. 046 877 2259

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

- 2020-1686 asemapiirros
- Ei julkaista 2020-1686 Hankeselostus
- Ei julkaista 2020-1686 Talo A-LEIKK
- Ei julkaista 2020-1686 POHJAT
- Ei julkaista 2020-1686 Talo A-POHJAT
- Ei julkaista 2020-1686 Talo B-LEIKK
- Ei julkaista 2020-1686 Talo D-POHJAT
- Ei julkaista 2020-1686 pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2020-1686 Ulkoväriyssuunnitelma

Tiedoksi

Hakijat