

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 82

§ 82

**Uudisrakennuslupa 2021-1341, Mariabergintie 6**

Päätöspäivämäärä: 9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen: 15.12.2021

**Rakennuspaikka**

49-74-32-1	Mariabergintie 6
NUPURI	02820 ESPOO
Pinta-ala 8647.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AP-1 Asuinpientalojen korttelialue.
Kaavanmukainen rakennusoikeus	2000.0 k-m <sup>2</sup>
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m <sup>2</sup>

**Hakija**

Asunto Oy Espoon Vadelma c/o YIT Rakennus Oy  
 PL 36  
 00621 HELSINKI

**Toimenpide**

Uusi rakennus  
 Yhden paritalon (1), viiden kytkettyjen pientalojen (2,3,4,5,7), piharakennuksen/väestönsuojan (6) sekä kahdeksan kylmän pihavaraston (8,9,10,11,12,13,14, 15) ja jätekatoksen (16) rakentamiseen. Kuuden maalämpökaivon poraaminen.

Pääsuunnittelija: Ollikainen Ahto arkkitehti

**Uusi rakennus**

Luvan rakennus	Rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1		253.0	245.0	810.0	2
2		491.0	475.0	1580.0	2
3		338.0	325.0	1120.0	2
4		586.0	567.0	1910.0	2
5		195.0	188.0	640.0	2
6		162.0	162.0	530.0	1
7		338.0	325.0	1120.0	2
8		10.0	10.0	30.0	1
9		10.0	10.0	30.0	1
10		10.0	10.0	30.0	1
11		10.0	10.0	30.0	1
12		10.0	10.0	30.0	1
13		10.0	10.0	30.0	1
14		6.0	6.0	18.0	1
15		10.0	10.0	30.0	1
16		16.0	16.0	30.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

## Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

### Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	17.08.2021	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	28.09.2021	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	23.08.2021	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	17.05.2021	.
Kaupunkitekniikan keskus	22.04.2021	Kieltävä
Naapurien kuuleminen, 4kpl	01.12.2021	.
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	01.12.2021	Mahdollistava

### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 25kpl  
Valtakirja, 2kpl  
Lainhuutotodistus  
Julkisivuotteet  
Kerrosalakaaviot ja yhteenveto  
Paloturvallisuuden perustietolomake  
Kosteudenhallintaselvitys  
Väestönsuojapiirustus  
Vss-ilmoitus - Väestönsuojailmoitus  
Havainnekuvat kokonaisuudesta  
Selvitys ulkovaipan ääneneristävyydestä  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Luonnokset ennakkoneuvottelua varten  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankeselostus  
Katukorkeusilmoitus  
Kerrosalalaskelma - Talojen A-F topten kerrosalataulukot  
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
Rakennuslupakartta  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Pientalon esteettömyyden tarkastuslomake  
Korkeat tukimuurit  
Vastine KKT:n ennakkokannanottoon  
Kiinteistörekisteiote  
Äänihallinnan perusteet  
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat  
Rakennesuunnittelun perusteet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Värijulkisivut  
Piha- ja pintavesisuunnitelma  
Ulkomeluserveys  
Energiaselvitykset  
Energiatodistuksen liitteet  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus. Päivitetty hulevesien  
Meluserveys - Päivitetty meluserveys  
Vastine KKT lausuntoon  
Tukimuurit, korjattu ja täydennetty  
Jätevarasto, korjattu ja täydennetty  
Piha- ja pintavesisuunnitelma, korjattu ja täydennetty  
Sähköinen liite: Selvitys hulevesistä - Hulevesisuunnitelma  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä

Ulkoväriyssuunnitelma - Värijulkisivut, korjattu ja täydennetty jätevarasto ja pih  
Vesijohto- ja viemärilausunto - Päivitetty liitoskohtalausunto jonka mukaan suunnit  
Pihasuunnitelma jossa katuliittymä korjattu katukorkeusilmoituksen Hakijan suorittama naapurikuuleminen, selvitys  
Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirros jossa ajoliittymä kadulle kavennettu katuliittymäl  
Sähköinen liite: Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus. Päivitetty hulevesien  
Sähköinen liite: Kerrosalalaskelma - Kerrosalakaaviot ja ja varastojen kerrosalan osalta päivitetty  
Sähköinen liite: Keskustelun liite

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa yhden paritalon ja viiden kytketyn pientalon, piharakennuksen/väestönsuojan, kahdeksan kylmän pihavaraston ja jätekatoksen rakentamiselle. Asuntoja rakennetaan yhteensä 22 kpl. Lisäksi haetaan lupaa kuuden maalämpökaivon poraamiselle.

### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen, johon saa rakentaa kytkettyjä tai erillisiä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, jonka lisäksi sallitaan kerrosalaan kuuluvien tilojen sijoittaminen ullakolle kuitenkin siten että ullakolle sijoittuva ala on enimmillään 2/3 ylimmän kerroksen alasta asuntokohtaisesti.

Tontin luoteis-, länsi- ja eteläisivuille on rakennusten tai rakennelmien muodostettava jatkuva yhtenäinen rakenne, joka suojaa korttelin pihalueita liikennemelulta. Turun väylän varteen rakennettava ja asemakaavaan merkitty melunsuojaus tulee toteuttaa ennen asuntojen käyttöönottoa siten, että asuntokorttelien leikki ja oleskelualueille asetut melun ohjeavot ei ylitä. Melunsuojaus korttelialueilla hoidetaan rakennuksin, rakenteellisin ja/tai väliaikaisin melusuojuksin.

Tontin pohjois- ja itäosassa sekä tontin keskellä on asemakaavan mukainen säilytettävä alueen osa, jonne saa rakentaa leikki- ja oleskelupaikkoja sekä pihakäytäviä, siten että alueen luonne ei muutu.

### RAKENNUSHANKE

Asuinkorttelia ympäröi Mariabergin puisto, tontti on ympäristöineen korkeusasemaltaan vaihtelevaa kalliopohjaista rinnemaastoa ja rakennuspaikka sijoittuu mäen harjanteelle. Ajoliittymä tontille on osoitettu päättävän Mariabergintien kääntöpaikkaan

Rakennukset muodostuvat kaksikerroksista yksi- tai kaksiasuntoisista rakennuksista, jotka on kytketty toisiinsa yksikerroksisilla tontin rajan puolelta lasitetuilla terasseilla. Rakennukset muodostavat mäen laelle korkeussuunnassa poimuilevan seinämän joka rajaa rakennettavan alueen ympäröiviin puistoalueisiin ja suojaa korttelin sisäosia melulta.

Rakennukset ovat puuverhoituja ja pulpettikattoisia. Asuinrakennusten julkisivujen väreinä vaihtelevat puna- ja keltaruskean sävyt, talousrakennusten julkisivut ovat harmaanruskeita. Tukimuureissa käytetään uritettua betonia.

Leikki- ja oleskelualueet sijaitsevat pihasuunnitelman mukaisesti tontin keskellä olevan säilytettävän tontin osan alueella ja sen vieressä. Tontin rakennettavalla alueella maasto tasataan kulkuväyliin, autopaikkojen ja pihojen vaatimusten mukaan. Tasoeroista johtuen on jouduttu käyttämään korkeahkoja tukimuureja, jotka on sijoitettu vähintään 2m etäisyydelle tontin rajoista. Tukimuurien näkyviä osia on madallettu tukimuurin juureen tehtävillä pengerryksillä.

#### KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden 2000 ke-m<sup>2</sup> lisäksi saa rakentaa asuntoihin liittyviä viherhuoneita sekä yksikerroksisia erillisiä tai asuntoon kytkettyjä talousrakennuksia tai autotalleja enintään 20 % kaavakarttaan merkitystä asuntorakennusoikeudesta asuntokohtaisesti.

Haettavien rakennusten kokonaiskerrosala on 2379 k-m<sup>2</sup>, josta 1968 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 292 k-m<sup>2</sup> on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 119 kem<sup>2</sup> on MRL 115§ sallimaa hormien ja 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävää osuutta. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 32 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Yhteiskäyttöinen piharakennus sekä osa tontin kulkuväylistä sijoittuvat vähäiseltä osin säilytettävälle tontin osalle samoin kuin viemäri- ja vesiliittymien liitosputket kaupungin liitoskaivoihin. Perusteena ratkaisulle on toimiva suunnitelmakokonaisuus ja säilytettävään tontin osaan liittyvä pihasuunnitelman mukainen vapaa-alueen laajennus piharakennuksen pohjoispuolella.

Asemakaavan edellyttämä yhtenäinen rakenne liikennemelua vastaan tontin etelä ja länsisivuilla katkeaa rakennusten välisten aukkojen ja tontin sisäänajoväylän kohdalla. Perusteena on meluselvityksessä esitetty määräysten mukainen ulkoalueiden meluhallinta esitetyllä kokonaisratkaisulla.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap 75 kem<sup>2</sup> kohti. Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu yhteensä 35 ap, joista 9 le-autopaikkaa. Autopaikat sijoittuvat tontille osin hajautettuna asuntojen edustalle, osin kootusti piharakennuksen edustalle.

Asemakaava ei ota kantaa polkupyöräpaikkoihin. Kohteeseen toteutetaan yhteensä kolme polkupyörien katettua säilytyspaikkaa yhteensä 66 polkupyörälle. Paikat sijoittuvat kylmiin pihavarastoihin

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja sijaitsee talousrakennuksessa. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona. Suoja on mitoitettu 53 henkilöä varten.

#### ESTEETTÖMYYS

Asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen on suunnitelmassa esitetty osassa rakennuksia nurmialueelle sijoittuvat tilavaraukset luiskille ja osassa rakennuksia katettuun ulkoportaaseen sijoittuvien tasonostinten tilavaraukset. Piha-alueilla kulkuväylät autopaikoille, leikki- ja oleskelualueille sekä yhteiskäyttöiseen piharakennukseen toteutetaan 5%

kaltevuudella. 9kpl tontin 35:stä autopaikasta täyttää liikuntaesteispaikan mitoituksen. Näistä yksi autopaikka merkitään LE paikaksi. Kiinteistölle johtava ajoväylä toteutetaan alkuun 3% ja 7% kaltevuudella asemapiirroksen mukaan.

#### MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Hanketta on puollettu 2.8.2021 kaupunkikuvatoimikunnassa mm. esteettömyyden, hulevesien hallintaan ja korkeusasemien ja tontin ympäristöön liittymisen tarkistamiseen liittyvin ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti.

Tontille vaikuttaa Turun moottoritien sekä Nupurintien liikennemelu. Suunnitelma on toteutettu 10.9.2021 päivätyn ulkoalueiden liikennemeluselvityksen ja rakenteiden ääneneristyselvityksen mukaan.

Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen 22.4.2021 lausunnon jälkeen hanketta on edelleen kehitetty annettujen ohjeiden mukaisesti siten että kiinteistön kaikki rakennukset on sijoitettu vähintään 2m päähän kiinteistön rajasta. Espoon kaupunkitekniikan keskus on edellyttänyt hankkeen ennakkoon katselmointia ennen työmaan aloittamista, sillä hanke rajautuu puistoon, jonne on tarkoitus ohjata osa pintavesistä.

Ympäristökeskuksen 1.12.2021 lausunnon mukaan tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä ei esiinny happamia sulfaattimaita, liito-oravia tai arvokkaita luontokohteita. Kiinteistö 49-74-32-1 ei sijaitse vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Asemakaavaan merkitty pohjavesialuerajaus on Nupurin pohjavesialue, joka on poistettu pohjavesialueiden kartoituksesta ja luokituksesta vuonna 2015. Näin ollen maalämpökaivojen poraamiselle ko. kiinteistölle ei ole estettä pohjavesien osalta. Ympäristönsuojelu kuitenkin muistuttaa, että pohjaveden pilaamiskielto koskee myös pohjavesialueiden ulkopuolella sijaitsevia pohjavesiä.

Hulevesisuunnitelman mukaan tontin hulevesiä viivytetään tontilla hulevesipainanteilla, läpäisevillä pintamateriaaleilla sekä istutuksilla. Tämän jälkeen hulevedet johdetaan maanalaiseen viivytyssäiliöön ja siitä edelleen yleiseen hulevesiviemäriin. Tulvatilanteessa hulevedet johdetaan hulevesisuunnitelmassa esitettyjä tulvareittejä pitkin tontin pohjoisreunan säilytettävälle osalle sekä tonttia ympäröiville puistoalueille. Tontin katuliittymän kohdalla tulvatilanteessa tontin sisäänajoväylän hulevedet johdetaan maaston muodoista johtuen katualueelle

Espoon Ympäristökeskuksen 27.11.2021 kannanoton mukaan ei ole tarvetta hakea ympäristönsuojelusta vapautusta esitetyn hulevesisuunnitelman osalta.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

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:

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava

rakennusvalvontakeskukseen

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Työn edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuksat:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

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 ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Hankkeeseen ryhtyvän edustaja tilaa rakennusalueen ympäröivien alueiden katselmuksen ennen töiden aloittamista Espoon kaupunkitekniikan keskukselta.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan enakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja mahdollista rappauspinnoista

sekä muurirakenteiden pinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja materiaalivaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa. Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden vaatimustenmukaisuus 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 asetut vaatimukset.

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.

## **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

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Oheismateriaali**

- 2021-1341 ASEMAPIIRROS
- Ei julkaista 2021-1341 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvas\_As.Oy Espoon Vadelma
- Ei julkaista 2021-1341 004-01\_TALOA\_LEIKKAUSA-A

- Ei julkaista 2021-1341 TALOD\_LEIKKAUSA-A
- Ei julkaista 2021-1341 TALOA\_POHJAPIIRUSTUKSET
- Ei julkaista 2021-1341 TALOD\_POHJAPIIRUSTUKSET
- Ei julkaista 2021-1341 Vadelma piha
- Ei julkaista 2021-1341 VÄRIJULKISIVUT
- 2021-1341 HAVAINNEKUVAT

## **Tiedoksi**

Hakijat