

## § 12

**Uudisrakennuslupa 2020-1685 Kansanopistontie 4**

Päätöspäivämäärä 27.1.2022  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 2.2.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-70-8-4 ESPOONKARTANO Pinta-ala 6536.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kansanopistontie 4 02780 ESPOO  Asemakaava A Asuinrakennusten korttelialue 1961.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Ålandsbanken Lunastustontti I Ky Kaptensgatan 12 22100 MARIEHAMN					
<b>Toimenpide</b>	Kolmen rivitalon (1,3,4), yhden ketjutalon (2), talousrakennuksen (5), autokatos/jätekatoksen (6) ja autokatoksen (7) rakentaminen. Kahdeksan maalämpökaivon poraaminen.					
	Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus				
		Kokonaisala				
		Kerrosala				
		Tilavuus				
		Kerrosten lukumäärä				
	1	103880751Y	361.0	361.0	1210.0	2
	2	1038807520	902.0	902.0	3040.0	2
	3	1038807531	540.0	540.0	1820.0	2
	4	1038807619	353.0	353.0	1190.0	2
	5	1038807542	129.0	129.0	430.0	1
	6	1038807553	18.0	18.0	50.0	1
	7	103994200L	60.0	0.0	360.0	0
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
	Kaupunkimittausyksikkö	06.10.2020	Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen, 5kpl	20.10.2020	.			
	Kaupunkikuvatoimikunta lausunto	01.03.2021 12.01.2022	Mahdollistava Puoltava			

Kaupunkitekniikan keskuksen  
Kaupunkimittausyksikkö 17.01.2022 Mahdollistava  
lausunto  
Kaupunkitekniikan keskuksen 13.01.2022 Ehdollinen

#### **Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 19kpl  
Valtakirja  
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus  
TEK - Vesi- ja viemärlaitteistot  
TEK Pohjarakenteet  
TEK - talotekniikan korjattavuus  
TEK - käyttöturvallisuus  
TEK - iv-laitteisto  
TEK - vaativuusluokat  
TEK Pintavesisuunnitelmat  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys  
Asemakaavamääräykset  
Pihasuunnitelma  
Alueleikkaukset  
Katukorkeusilmoitus  
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Kerrosalalaskelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Rakennuslupakartta  
Kaupparekisteriote  
Lainhuutotodistus  
Korttelisuunnitelma ja rakentamistaohje  
Maalämpökartta  
Maalämpökaivojen etäisyydet -lomake  
Rasitesopimus-luonnos  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
Kiinteistörekisteriote  
Hankeselostus  
Energiaselvitykset ja -todistukset  
Energiatodistuksen liitteet  
Rakennesuunnittelijan lausunto, alapohjarakenteen toimivuus tulvapiikkien aikana

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa kolmen rivitalon, ketjutalon, talusrakennuksen, autokatos/jätekatoksen ja autokatoksen rakentamiselle sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiselle.

#### **ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen, jossa suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuus 0,30. Tontilla on rakennusala pysäköintipaikalle ja tontille sijoittuu ohjeellisena alueen hulevesijärjestelmän osia sekä tontin yläosaan 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 harjakattoa, 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 autokatos ja autokatos/jätekatos. Asuntoja on yhteensä 22 kpl. Asunnot ovat kaksi kerroksisia.

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 tontin keskisosaan. Ajoyhteys tontille tapahtuu Kansaopistontiellä sijaitsevien ajoliittymien kautta. Autopaikoitus on jaettu tontille kahteen osaan. Toiselle autopaikoitusosalle ajetaan ajoliittymän viereisen tontin ajoliittymän kautta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi 1961 kem2 saa rakentaa väestönsuojatilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat sekä pysäköintitilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 2303 kem2, josta varsinaista rakennusoikeutta on 1961 kem2. Lisärakennusoikeutta on käytetty 342 kem2.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Autokatos/jätekatos sijaitsee osin 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 -kuistioilla, rakennukseen kytketyillä ulkoverasooilla ym. keinoilla, Julkisivuja on jaettu värityksellä 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 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 1,5 ap /asunto. Avoimet autopaikat on jaettava selkeiksi ryhmiksi 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 33 ap, joista 2 le-ap. Pysäköintialueen pinnoite on asemakaavan mukaisesti vettäläpäisevä kivituhka.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem<sup>2</sup> 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.

S1-luokan väestönsuoja sijaitsee viereisen tontin talousrakennuksessa. 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 talousrakennukseen on esteetön sisäänkäynti. Talousrakennuksessa 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 2, 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-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

## LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta lausunnossaan 13.1.2022 ehdoin.

## NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

## **Rakennustyötä 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

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

**Esittelijän  
päättösehdotus**

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan 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

Kaupunkitekniikan keskukselle ja

Ympäristökeskukselle esitelty ja puollettu

hulevesisuunnitelma tulee liittää lupahakemukseen ennen aloituskokouksen pitämistä.

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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä 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 pihaja 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.

Pihasuunnitelma tulee esittää Espoon lupa-arkkitehdille hyväksyttäväksi ennen aloituskokouksen pitämistä.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

## **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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.