

§ 46

Uudisrakennuslupa 2021-1993 Hauenkalliontie 12

Päätöspäivämäärä 10.3.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.3.2022

Rakennuspaikka	49-14-68-1 HAUKILAHTI Pinta-ala 21340.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hauenkalliontie 12 02170 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 19500.0 k-m ² 12097.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Kokkovuori c/o Premico Management Oy Aleksanterinkatu 11 00100 HELSINKI					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (373K, 380T), maanalainen autohalli-jäterakennus (383W), jätesuojarakennus (4214), ulkoiluvälinevarasto, jätesuojan purkaminen, maalämpökaivoja Pääsuunnittelija: Pahkala Anu Arkkitehti, Fise pv Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103980373K	6232.0	6232.0	20150.0	7
	2	103980380T	3411.0	3328.0	10800.0	8
	3	103980383W	1481.0	1481.0	5300.0	1
	4	1039803893	112.0	112.0	400.0	1
	5	1039803915	91.0	91.0	300.0	1
	7	1039804214	38.0	38.0	105.0	1
	Rakennuksen purkaminen					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	8	102386425W	24.0	24.0	50.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittausyksikkö 26.11.2021 Puoltava					

	Naapurien kuuleminen 6 kpl	14.12.2021	.
	Rajanaapurit Espoo Kaupunkitekniikan keskus	29.11.2021 08.02.2022	Puoltava Mahdollistava
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	01.03.2022	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 23 kpl Kaupparekisteriote Valtakirja Hallinnanjakosopimus Hankeselostus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Johtoselvitys Maalämpökaivon etäisyydet Kerrosalalaskelmat ja kaaviot Selvitys yhteis- ja aputiloista Selvitys autohallin maanalaisuudesta Selvitys autohallin avoimuudesta Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake Palotekninen suunnitelma Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Esteettömyys selvitys Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75) Meluselvitys Ääneneristävyys selvitys Väritetyt julkisivut, havainnekuvat ja julkisivumateriaalit Ympäristöselvitys VSS-piirustus Pihasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Periaatepiirustus parvekkeista		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon, autohalli-jäterakennuksen, erillisen jätesuojarakennuksen ja ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen, vanhan jäterakennuksen purkamiseen sekä 20 maalämpökaivon poraamiseen.		

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) ja sillä sijaitsee vuonna 1969 valmistuneet lamellitalo ja kolme pistetaloa sekä vuonna 2010 valmistunut pistetalo. Täydennysrakentamiseen tähtäävällä asemakaavamuutoksella on määritelty uudet rakennusalat enintään 2700 kem²:n suuruiselle kahdeksankerroksiselle viidennelle pistetalolle tontin keskiosalle, enintään 4700 kem²:n suuruiselle seitsemänkerroksiselle toiselle lamellitalolle kadun varteen, lamellitalojen väliin sijoittuvalle

rakennuksen tai pihakannen alaiselle autohallille sekä erillisille talousrakennuksille.

Asemakaavan mukaan rakentamisen tulee sopeutua korttelin rakennuskantaan ja asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punatiilisiä. Parvekkeita ei saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle eikä Hauenkalliontien varrelle saa sijoittaa asuntoja maantasokerrokseen. Tontilla on asemakaavassa s-1 -merkinnällä säilytettäväksi edellytettyä puustoa ja kalliopintaa. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä hulevedenkäsittelyn, melun ja ilmanlaadun suhteen. Ajotie tontin takaosaa kohti on jyrkkä.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa pysäköinti-, jätehuolto- ja muuntamotilat, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat sekä rakennusalan kerrosalasta korkeintaan 20 % asuntojen yhteiskäyttötiloja, teknisiä tiloja, kiinteistönhuoltotiloja, varastoja, väestönsuojia sekä asunnon ulkopuolisia asunto- ja rakennuskohtaisia aputiloja ja palveluteisiä kaikkiin kerroksiin.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun seitsemänkerroksisen lamellitalon ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu yhteis- ja aputilojen lisäksi yksi asunto. Kerrokset 2-6 koostuvat yksinomaan asunnoista ja ylin seitsemäs kerros on kerhotiloja ja iv-konehuoneen sisältävä vajaa kerros. Kahdeksankerroksisen pistetalon ensimmäinen kerros sisältää vain yhteis- ja aputiloja, muut kerrokset ovat täysiä asuntokerroksia. Asuntoja on suunniteltu lamellitaloon 86 kpl ja pistetaloon 35 kpl; yhteensä 121 kpl. Keskipinta-ala asunnoissa yhteensä on 51,5 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai ranskalainen parveke. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään punaista paikallamuurattua tiiltä.

Suunniteltu kokonaisalaltaan 1481 m²:n suuruinen autohalli-jäterakennus sijoittuu rinteeseen vanhan lamellitalon viereen pääasiallisesti maanalaisena. Autohallin kansi toimii pysäköintitilana ja sen näkyvä julkisivu on avointa harmaata alumiiniruuturutilää, jossa on mahdollista kasvattaa köynnöksiä. Talousrakennusten julkisivut on sopeutettu ympäristöön punaruskein pystypaneelin.

Varatiejärjestelynä lamellitalossa on poistuminen parvekkeilta nostokoriautoon, pistetalossa parvekeluukkujen kautta maanpinnalle. Jätteet kerätään jätesuojiin. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu tontin keskiosalle.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala 4700 kem² + 2700 kem² = 7400 kem² käytetään kokonaan. Yhteenlasketusta kokonaiskerrosalasta 9560 kem² on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 834 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 1326 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pistetalo ylittää kaakkoiskulmaltaan rakennusalan rajan 0,15 metrillä. Tarkoituksenmukaisesta tilajärjestelystä johtuen pistetalon yksi parvekelinja sijaitsee lähes kokonaisuudessaan rakennusalan ulkopuolella ja useasta muusta parvekelinjasta pieni osa. Autohalli ylittää

rakennusalan rajan koilliskulmassa jätehuoneen osalta osittain sekä länsisivunsa osalta pienin mitoin. Osa autopaikoista sijoittuu asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolelle. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; yhteensä vähintään 87 ap uudisrakennusten osalta. Autopaikkoja on suunniteltu uudisrakennuksille yhteensä 87 ap. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja lukittavaan tilaan; yhteensä 247 pp uudisrakennusten osalta. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu uudisrakennuksille yhteensä 248 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Lisäksi asuinrakennusten viereen on osoitettu polkupyöräpaikkoja.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 197 henkilölle suunnitellut kaksi väestönsuojaa sijoittuvat molempien talojen 1. kerrokseen. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Rakennukset piha-alueineen ja autopaikkoineen ovat esteettömiä.

Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy.

Esteettömiä autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 8 kpl, joista yksi on autohallissa, kolme pihakansipaikoituksessa ja neljä pihalla asuinrakennusten lähellä.

Hulevesi johdetaan kunnalliseen hulevesiverkkoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Lamellitaloon pohjoisen suunnalta kohdistuva melu on otettu ääneneristävyysselvityksen mukaisesti huomioon.

Pienasuntovaltaisen hankkeen piharakennuksessa sijaitsevan

ulkoiluvälinevarastotilan laajuus alittaa PKS- ja TOPTEN-

rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Kaksikerroksisten

pyörätelineiden ansiosta piharakennuksen laajuutta on saatu pienennettyä

pihatilan hyväksi. Vastaavasti lastenvaunuvälinevarastossa on ohjemitoitukseen

nähten ylimääräistä tilaa. Lamellitaloon on suunniteltu tilavat kerhotilat

myös pistetalon asukkaiden käyttöön.

Kaupunkitekniikan keskus pitää lausunnossaan mahdollisena lamellitalon

nostopaikkojen sijoittumista katualueelle, mutta ei takaa niiden

käytettävyyttä kadunrakentamistöiden aikana. Hakija perustelee

nostopaikkoja rakennusalan, tontin pinnanmuodon sekä vapaan tilan

puutteen asettamilla rajoitteilla ja toteaa, että nostopaikoilla on

katualueella tarvittaessa liikkumavaraa.

Tontin länsipuolella oleva puisto on alueen asemakaavan laatimisen yhteydessä todettu olevan liito-oravien elinaluetta.

Espoon ympäristösuojelun uudisrakentamisesta annetussa, 28.02.2022 päivätyssä lausunnossa todetaan, että kiinteistön ja Hauenkalliontien välinen puustoinen vyöhyke on vuonna 2014 tunnustettu liito-oravien elinalueeksi. Hauenkalliontien pohjoispuolelta on kartoituksissa havaittu liito-oravia vuonna 2018 ja 2019. Koska kiinteistön vieressä on laaja

metsäinen alue ja liito-oravakanta on Espoossa kasvanut voimakkaasti viimeisen kymmenen vuoden aikana, on mahdollista, että liito-orava käyttää kiinteistön puita.

Luonnonsuojelulaki kieltää liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämisen tai hävittämisen. Jotta saadaan varmuus siitä, että kiinteistöllä ei ole liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, on kiinteistölle laadittava liito-oravakartoitus maaliskokuussa 2022. Kartoituksen tulee kattaa myös kiinteistön ja Hauenkalliontien välinen alue, mikäli siitä puita joudutaan kaatamaan.

Ennen liito-oravakartoituksen tekoa puita ei saa kaataa.

Tehty liito-oravakartoitus ja mahdollisten havaintojen paikkatiedot on toimitettava Espoon ympäristösuojelun palvelualueelle.

Mikäli kiinteistöltä havaitaan liito-oravia, mutta ei pesä- tai kolopuita, puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana.

Mikäli kiinteistöllä on pesä- tai kolopuita, tulee huomioida, että pesimärauhan aikana 1.4. - 31.7. ei saa tehdä voimakasta melu tai tärinää aiheuttavaa rakentamista (esim. paalutus, räjäytykset, louheen murskaus) 30 metrin säteellä pesä- tai kolopuusta.

Lupamääräyksiksi on asetettu, että liito-oravakartoitus on tehtävä ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista ja että se on esitettävä Espoon ympäristösuojelulle jatko-ohjeiden saamista varten. Lisäksi on em. kartoituksen ja saatavien ohjeiden perusteella laadittava Espoon ympäristösuojelun hyväksymä puunkaatosuunnitelma, joka on esitettävä rakennusvalvonnalle ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 25.10.2021 antamassaan puoltavassa lausunnossa edellyttänyt hakemuksen liitteeksi toimitetun esteettömyysselvityksen laatimista.

Teknisen ennakon asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmat on täydennetty rakennusvalvonnan ohjeistuksen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen puoltama. Suunnitelmien käsittelyä teknisessä toimikunnassa ei ole pidetty tarpeellisena.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

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:

rakennesuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
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.

Aloituskokouksessa esitettävä tontin vanhan osan hulevesijärjestelyn parantamisen tilanne ja osoitettava sen riittävyys.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Tontin itä- ja länsirajat on myös aidattava vastaavasti liito-oravien elinalueen ja puuston suojelemiseksi.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta. Kallioisesta tontista johtuen on esitettävä porausvesien hallintasuunnitelma aloituskokoukseen mennessä.

Ennen louhinnan aloittamista on otettava yhteyttä HSY:n vesihuoltoon katualueelle sijoittuvan valurautaisen runkovesijohdon vaurioitumisalttiudesta johtuen.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja

huolto-ohje.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyiden 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.

Kadun vastaisella tontinrajalla sijaitseva itä-länsisuuntainen avokallio ensisijaisesti kunnostettava maisemalliseksi aiheeksi.

Tontinrajan ulkopuolelle mahdollisesti ulottuville rakenteille on haettava sijoituslupa, joka on oltava myönnettynä ennen rakennustyön aloittamista.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on teetettävä liito-oravaselvitys, joka on esitettävä Espoon Ympäristösuojelulle, tontille ulottuvaa liito-orava-aluetta koskevia ohjeita varten. Liito-oravaselvityksen perusteella on laadittava suunnitelma jätettävistä ja kaadettavista puista, jolle on saatava Espoon Ympäristösuojelun hyväksyntä. Puiden kaatamiseen tai muihin rakentamista valmisteleviin töihin ei saa ryhtyä ennen kuin liito-oravaselvitys ja suunnitelma jätettävistä ja kaadettavista puista sekä niihin liittyvä Espoon ympäristösuojelun hyväksyntä on toimitettu rakennusvalvontaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranen, puh. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.