

## § 73

**Uudisrakennuslupa 2021-1981 Hannulanniitty 1**

Päätöspäivämäärä 28.4.2022  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-82-174-4 PERUSMÄKI Pinta-ala 6407.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hannulanniitty 1 02920 ESPOO  Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue, III (2/3), e = 0,35 + 5 % 2242.3 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	As Oy Espoon Hannulanniitty Bomansonintie 10 A 00570 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Kahdeksan rivitaloa (1,2,3,4,5,6,7,8) ja niihin kytketyt varastot, talousrakennus (9), meluaita, maalämpökaivoja 7 kpl  Pääsuunnittelija: Soimakallio Mikko arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104001824J	304.0	304.0	915.0	2
	2	104001825K	304.0	304.0	915.0	2
	3	104001837Y	304.0	304.0	915.0	2
	4	1040018380	304.0	304.0	915.0	2
	5	1040018391	302.0	302.0	915.0	2
	6	1040018402	304.0	304.0	915.0	2
	7	1040018413	300.0	300.0	915.0	2
	8	104001823H	300.0	300.0	915.0	2
	9	104001836X	81.0	81.0	230.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
	Kaupunkimittausyksikkö 02.03.2022			Mahdollistava		
	Kaupunkitekniikan keskus	23.02.2022	Ehdollinen			

Naapurien kuuleminen 5 kpl 17.03.2022

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 18 kpl  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja  
Hankeselostus  
Naapurin huomautus  
Katukorkeusilmoitus liitteineen  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelma ja -kaavio  
Laskelma aputilojen määrästä  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Energiaselvitys ja -todistus 8 kpl  
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset  
Esteetön rivitalo -tarkastusasiakirja  
Ulkovaipan ääneneristys selvitys  
Liikennemeluserveys  
Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys  
Pintavesisuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Kalustusperiaate  
Pihapiirustus  
Ajoliittymä rakentamisen aikana  
Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitus  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto  
Väritetty katujulkisivu  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
Akustisen suunnittelun perusteet  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 5 kpl  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Väritetyt julkisivupiirustukset  
Havainnekuva

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa kahdeksan kaksikerroksisen rivitalon (824J, 825K, 837Y, 8380, 3891, 8402, 8413, 823H) ja niihin kytkettyjen varastojen, talousrakennuksen (836X) ja meluidan rakentamiseen sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiseen. Tontille rakennetaan yhteensä 29 asuntoa.

**ASEMAKAAVA**

Tontti sijaitsee asuinpienalojen korttelialueella (AP). Tontin kerrosluku on III (2/3), sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Gobbackantien puolella tontin lounas- ja eteläreunoilla rakennukset on rakennettava rakennusalan rajaan kiinni. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. lento- ja liikennemelun torjumiseen, rakennusten sijoitteluun maastoon ja autopaikkojen ryhmittelyyn.

## RAKENNUSHANKE

Tasaiselle tontille rakennetaan kahdeksan rivitaloa, meluaita, kulkuyhteydet yhteis- ja aputilojen, autopaikkojen sekä leikki- ja oleskelupiha välille. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, pääosin puurakenteisia ja ne sijoittuvat tontin kadunpuoleisille reunoille sekä pihalle muodostaen suojaisan oleskelualueen tontin keskelle. Rakennuksissa E, G ja H on asuntojen irtaimistovarastotiloja ja rakennuksessa H on lisäksi kiinteistön saunatila. Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään punamultaväristä vaakalaudoitusta sekä sisäänvedoissa, pilareissa ja varastotilojen julkisivuissa korttelisuunnitelman mukaisia maanläheisin värein maalattua vaakalaudoitusta. Sokkelit ovat harmaa betonia ja pulpettikaton materiaalina on tummanharmaa rivipeltikate. Kaikilla asunnoilla on parveke. Lisäksi kaikilla asunnoilla on asuntopiha ja oma kytketty pihavarasto. Jätekeräyksen syväkeräyssäiliöt sijoitetaan ajoliittymän viereen. Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

## RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,35 on 2242 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saadaan rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta (112 kem<sup>2</sup>). Tehokkuusluvun mukaisesta rakennusoikeudesta saa enintään 1/3 käyttää liike-, työ- ja toimistotiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 2503 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinien yli 250 mm paksun rakenteen osuus on 72 kem<sup>2</sup>, teknisen tilan osuus on 14 kem<sup>2</sup>, väestönsuojatilan osuus on 63 kem<sup>2</sup> ja varastojen osuus on 112 kem<sup>2</sup>. Hankkeen rakennusoikeudellinen rakennusoikeus on 2242 kem<sup>2</sup> ja varsinainen rakennusoikeus sekä lisärakennusoikeus on käytetty kokonaan.

## VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaava edellyttää Gobbackantien puoleiset rakennukset rakennettavaksi kiinni rakennusalueen osittain kaarevaan rajaan. Rakennusten E, F ja G porrastetut terassi- ja parvekerakenteet ylittävät rakennusalan rajan noin 0,25 -1,10 metrillä. Asemakaava kuitenkin sallii rakennusalan ylittämisen melulta suojaavalla esteellä. Hakijan mukaan rakennusalan ylitys on vain kaarevan rakennusalueen osuudella ja ratkaisulla mahdollistetaan väljempi melulta suojattu piha-alue.

Asemakaava sallii rakentamaan 30 % asunnoista päällekkäin. Asuntoja ei rakenneta päällekkäin, kuitenkin rakennuksissa E, G ja H asuntojen alle sijoitetaan kiinteistön yhteistilat (varastot ja saunat). Hakija perustelee poikkeamista yhteystilojen esteettömyysvaatimuksilla ja tilojen käyttöturvallisuudella.

Perustelut huomioiden edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisenä.

## AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 75 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,5 autopaikka/asunto. Yhtenäiset pysäköintialueet (enintään 8 ap) on ympäröitävä ja jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin. Tontille rakennetaan puolitoista autopaikkaa asuntoa

kohden, eli yhteensä 44 autopaikkaa ja ne sijoittuvat asemakaavan mukaisesti avopaikkoina piha-alueille. Kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa on osoitettu piha-alueelta.

Talusrakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 59 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii asuntojen yhteisenä ulkoiluvälinevarastotilona ja kiinteistövarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Asemakaava asettaa tontilla vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle (30 dB) lentomelua ja tieliikennemelua vastaan, mikä tulee ottaa huomioon rakennesuunnittelussa. Luvan liitteeksi on toimitettu rakenteiden ääneneristävyydestä selvitys, jossa on alustavasti osoitettu rakenteiden täyttävän vaatimukset. Selvityksissä esitetyt ratkaisut on viety pääpiirustuksiin.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkostoon.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Maalämpökaivot (7 kpl) porataan yli kolmen metrin etäisyydelle asuinrakennuksista ja yli 7,50 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöjen rajoista.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin asuntoihin on esteetön sisäänkäynti. Lisäksi pääosassa asuntoja sisäänkäyntikerros toteutetaan esteettömänä. Asuin- ja yhteistilojen kulkuväylien luiskaukset toteutetaan enintään 5 %:n kaltevuudella ja asuntojen yhteyteen sijoitetut irtaimistovarastot sekä yhteissauna toimivat esteettömästi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

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

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue toteaa lausunnossaan, että rakennuspaikan itäosa on GTK:n karttamallinnuksen perustella todennäköistä happamien sulfaattimaiden esiintymisaluetta ja hakemukseen tulee lisätä suunnitelma happamien sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Happamien sulfaattimaiden mahdollisesta esiintymisestä tulee ilmoittaa Espoon ympäristönsuojelulle. Ympäristönsuojelu suosittelee viherkattojen ja -seinien hyödyntämistä rakennuksissa tontilla muodostuvien hulevesien vähentämiseksi. Rakentamisessa tulee huomioida tontin itäpuolella virtaava Lambertsbäcken -oja, joka on pidettävä avoimena. Ojaan kuuluvat yhden metrin levyiset pientareet uoman molemmin puolin, jotka on pidettävä vettä läpäisevinä ja kasvitettuina.

Espoon kaupunkitekniikan keskus toteaa lausunnossaan, että Hannulanniitty katualue on rakentamatta ja rakentaja saa käyttää sitä tilapäisenä ajona tontille. Tilapäisen ajoliittymän rakentaminen asemakaavanmukaiselle katualueelle edellyttää sijoituslupaa. Tontin

pysyviä maanalaisia ja -päällisiä rakenteita ei saa rakentamattomalle katualueelle sijoittua.

Lausunnon mukainen sijoituslupahakemus on hakijaan mukaan jätetty käsittelyyn Espoon kaupunkitekniikan keskukselle.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Tontin 82-175-5 omistajat ovat huomauttaneet hulevesien ohjaamisesta kiinteistöjen välisellä rajalla. Hakijan vastineen mukaan rakennusten kuivatusvedet johdetaan suoraan hulevesiviemäriin. Kaikki istutusalueiden hulevedet kerätään painanteisiin ja ohjataan tontin sadevesikaivojen kautta hulevesiviemäriin. Päivitetty asemapiirustus on toimitettu 12.4.2022.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

#### **Rakennustyötä 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

piha- ja istutussuunnitelmat

suunnitelma happamien sulfaattimaiden huomioimiseksi

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

Espoon ympäristösuojelun ja kaupunkitekniikan keskuksen ehdolliset lausunnot on otettava huomioon kokonaisuudessa.

Ennen maalaus-/rappausuuteen ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) 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 rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 126 §, 133 §, 135 §, 138 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.