

§ 96

Uudisrakennuslupa 2022-121 Kansanopistontie 8

Päätöspäivämäärä 19.5.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.5.2022

Rakennuspaikka	49-70-8-7 ESPOONKARTANO Pinta-ala 6515.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kansanopistontie 8 02780 ESPOO Asemakaava A Asuinrakennusten korttelialue 1954.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Finnsin Fabian c/o YIT Suomi Oy PL 36 00621 HELSINKI Ålandsbanken Lunastustontti I Ky Kaptensgatan 12 22100 MARIEHAMN					
Toimenpide	Neljän pienkerrostalon (1,2,3,4), kahden talousrakennuksen (5,7) ja jätekatoksen (6) rakentaminen sekä yhdeksän maalämpökaivon poraus Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103993433V	674.0	674.0	2470.0	2
	2	103993435X	675.0	675.0	2470.0	2
	3	103993436Y	408.0	408.0	1500.0	2
	4	1039934469	276.0	275.0	1500.0	2
	5	103993447A	181.0	181.0	580.0	1
	6	103993448B	18.0	18.0	50.0	1
	7	103993449C	66.0	66.0	210.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3		25.01.2022	Ei arvoa		
	Kaupunkimittausyksikkö		11.01.2022	Mahdollistava		

	Espeen ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	26.01.2022	Ehdollinen
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos lausunto	15.03.2022	Ei arvoa
	Kaupunkitekniikan keskuksen Kaupunkikuvatoimikunta	18.03.2022	Ehdollinen
	Espeen ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	22.04.2022	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18kpl Valtakirja Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Kiinteistörekisteriote Lomake YL08 Pihasuunnitelma Esteettömyysselvitys Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto Hulevesisuunnitelma Väestönsuojapiirustus Ilmoitus väestönsuojasta Ulkoväriyssuunnitelma Hankeselostus Katukorkeusilmoitus Alueleikkaukset Kerrosalalaskelma Kosteudenhallintaselvitys Asemakaavamääräykset Tonttikartta Maalämpökaivot - kartta Maalämpökaivot - etäisyydet-lomake Ympäristöselvitys (valokuvia) HSY:n liitoslausunto Energiaselvitykset Rasitesopimus - korttelipolku Rasitesopimus - tontit 7 ja 8 Rasitesopimus - vss ja kulkuyhteys		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa neljän pienkerrostalon, kahden talousrakennuksen ja jätekatoksen rakentamiselle sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiselle. ASEMAKAAVA Tontti kuuluu asuinrakennusten korttelialueeseen, jossa suurin sallittu kerrosluku on II ja tonttitehokkuus 0,30. Tontille sijoittuu ohjeellisena alueen hulevesijärjestelmän osa 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 harjakatoa, 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, kaksi yksikerroksista harjakattoista talousrakennusta sekä jätekatos. Asuntoja on yhteensä 30 kpl. Asunnot sijaitsevat pääosin päällekkäin siten että toisen kerroksen asuntoihin on jokaiseen oma sisäänkäynti ja porras katetulta asuntopihalta.

Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on peittomaalattu vaakapuupaneeli värisävyinä vihreä, punertavan harmaa, siniharmaa, keskiharmaa, vaalean harmaa 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. Ajoyhteys tontille tapahtuu Kansaopistontieltä ajoliittymän kautta. Autopaikoitus sijoittuu Gustavsrön puiston sekä viereisen tontin rajan läheisyyteen.

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 2297 kem2, josta lisärakennusoikeutta on 265 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 1954 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 78 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Talo A ja D sijaitsee vähäisin osin rakennusalueen rajan 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 kem2 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 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 6 ja 7 yhteiskäytössä ja on mitoitettu 104 henkilöä varten.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena ja asuntoihin sekä yhteisiin talusrakennuksiin on esteetön sisäänkäynti. Talusrakennuksissa sijaitsee mm. asuntokohtaiset varastotilat.

MUUT SELVITYKSET

Sulfidimaa- 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 koskevat myös rakentamisen aikaisia järjestelyjä. Hulevesiä viivytetään hulevesisuunnitelman mukaisesti asemakaavan edellyttämällä tavalla. Kiinteistöllä sijaitseva avo-oja esitetään putkitettavaksi. Putkituksen

sijainti on esitetty hulevesisuunnitelmassa.

YHTEISJÄRJESTELYT JA RASITTEET

Tonteilla 4, 5, 6 ja 7 on pysyvä oikeus käyttää tonttien 4, 5, 6 ja 7 alueella olevaa yhteyttä jalankulku- ja kevyen liikenteen väylänä.

Tontilla 7 on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää sähkö- ja tietoliikennejohtoja/kaapeleita, kaukolämpölinjoja ja vesi- ja viemäriverkostoa sekä niihin liittyviä laitteita tontin 8 alueella.

Tontilla 8 on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää sähkö- ja tietoliikennejohtoja/kaapeleita, kaukolämpölinjoja ja vesi- ja viemäriverkostoa sekä niihin liittyviä laitteita tontin 7 alueella.

Tontit 7 ja 8 ovat tietoisia, että kyseessä olevat tontit muodostavat pintavesien kulkeutumisen ja kuivatuksen osalta kokonaisuuden ja toteutetaan tonttirajoista välittämättä yhtenä kokonaisuutena.

Tontilla 6 on pysyvä oikeus käyttää tontin 7 alueella olevaa kulkuväylää pelastustienä sekä kulku- ja ajoyhteytenä. Kulkuväylä on myös tontin 7 omassa käytössä ja mm. pelastustienä.

Tontilla 6 on pysyvä oikeus käyttää tontilla 7 sijaitsevaa väestönsuojaa väestönsuojatarkoituksessa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt aiemmin tonttien 4 ja 5 muodostamaa kokonaisuutta. Tontti 7 toteutetaan vastaavin periaattein kuin tontit 4 ja 5.

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

LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut hanketta ehdoin 18.3.2022 lausunnossaan. Lausunnon mukaan ojan osittaisesta putkittamisesta, hoitovastuista ja mahdollisista rasitteista on sovittava Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kanssa. Tämän lisäksi lausunnossa on esitetty teknisiä reunaehtoja toteutukselle. Hankkeen rakentamisjärjestyksestä ja hulevesiputkien rakentamisesta katualueelle on erikseen sovittava Espoon kaupunkitekniikan keskuksen kadunrakennuksen kanssa ennen rakennustyön aloittamista.

Pelastusviranomainen on pyytänyt 15.3.2022 lausunnossaan päivittämään suunnitelmia mm. maantasokerroksen varateiden osalta ja esittänyt lupaehdoksi erityistä palotarkastusta.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen 22.4.2022 puoltavan lausunnon mukaan hulevesiä käsitellään hankkeen hulevesisuunnitelman mukaisesti viivyttämällä ja imeyttämällä maaperään. Avo-ojien putkitusten kunnossapitovastuu on putkittaneella osapuolella. Putkitettuja osuuksia tulee huoltaa riittävän usein tukosten ja rakenneaurioiden välttämiseksi. Pysäköintialueen hulevedet käsitellään hiekka- ja öljynerotuskaivoissa. Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu riittävällä tasolla happamien sulfaattisavien mahdollisuus sekä rakentamisen aikaiset työmaavedet.

Työnaikaiseen hulevesienhallintaan on sovittu lisättäväksi taimenen kutuajan (1.9. - 30.11.) huomioiminen, jolloin kiintoainespitoisia vesiä ei saa päätyä Mankinjokeen. Tontin länsilaidalla rakentamisen seurauksena poistuvia puita korvataan uusilla puuistutuksilla. Puuistutuksissa on sovittu käytettävien mahdollisuuksien mukaan varttuneita taimia.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päättösehdotus

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:

pohjatutkimus

pohjarakennesuunnitelmat

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava

rakennusvalvontakeskukseen

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset (sekä mahdollinen kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa) tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee oijen osittaista putkittamista koskeva suunnitelma hyväksyttävä Espoon kaupunkitekniikan keskuksessa.

Ennen aloituskokouksen pitämistä tulee hulevesisuunnitelma mahdollisine rasitteineen esittää hyväksyttäväksi Espoon kaupunkitekniikan keskuksessa.

Tontille tulee asentaa rakennusten sijaintia osoittava opastetaulu.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Lisäksi tulee huomioida taimenten kutuaika (1.9-30.11.), jolloin kiintoainespitoisia vesiä ei saa päätyä Mankinjokeen.

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

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

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 käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pihasuunnitelma tulee esittää hyväksyttäväksi Espoon kaupungin lupa-arkkitehdillä ennen aloituskokouksen pitämistä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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.

