

## § 123

**Uudisrakennuslupa 2022-691 Lusikkatie 24**

Päätöspäivämäärä

30.6.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.7.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-45-116-5 KURTTILA Pinta-ala 9846.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Lusikkatie 24 02780 ESPOO  Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0,35 3446.3 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	As Oy Espoon Siimes c/o Mangrove Oy Ruukinkatu 2-4 20540 TURKU					
<b>Toimenpide</b>	Viisi rivitaloa (1, 2, 3, 4, 5), väestönsuojarakennus (6), irtaimistovarasto (7), kaksi ulkovälinevarastoa (8, 9) ja neljä autokatosta (10, 11, 12, 13), maalämpökaivoja 10 kpl					
	Pääsuunnittelija: Kekoni Julius arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040100629	886.0	886.0	3769.0	2
	2	104010074N	736.0	736.0	3142.0	2
	3	104010073M	583.0	583.0	2481.0	2
	4	104010064B	582.0	582.0	2481.0	2
	5	1040100884	633.0	633.0	2256.0	2
	6	104010070J	129.0	129.0	510.0	1
	7	104010065C	80.0	80.0	301.0	1
	8	104010063A	92.0	0.0	0.0	1
	9	104010078T	45.0	0.0	0.0	1
	10	1040100873	113.0	0.0	0.0	1
	11	1040100895	63.0	0.0	0.0	1
	12	1040100862	75.0	0.0	0.0	1
	13	1040100607	100.0	0.0	0.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö 02.05.2022  
Naapurien kuuleminen 9  
kpl 27.05.2022

Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 39 kpl  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
Valtakirja  
Naapurin kuuleminen 1 kpl  
Naapurin huomautus ja hakijan vastine  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelmat  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Energiaselvitys ja -todistus 6 kpl  
Esteetön rivitalo -suunnittelu ja tarkastusasiakirja  
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat  
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä  
Meluselvitys  
Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Hulevesisuunnitelma  
Väestönsuojapiirustus  
Väritetyt julkisivut  
Pihasuunnitelma  
Valokuvia tontilta  
Turvallisuusselvitys  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa rakentaa viisi kaksikerroksista rivitaloa, 4 talousrakennusta, joissa yhteen on sijoitettu väestönsuoja, sekä 4 autokatosta. Tontille porataan kymmenen maalämpökaivoa.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AP). Tontille saa rakentaa asuinpientaloja, joiden tulee olla kaksikerroksisia. Asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla kortteleittain yhtenäisesti värisävyiltään keskivahva puu tai rappaus. Vähintään 50 % asuinkerrosalan mukaan vaadituista autopaikoista tulee sijoittaa autotalleihin tai autokatoisiin. Avoimet autopaikka-alueet on ympäröitävä ja jäseneltävä pensasistutuksin. Asuinrakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai vastakkaista pulpettikattoa. Rakennusten pääasiallisena katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata saumattua peltikattoa. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava melukatveeseen ja suojattava rakennuksin ja/tai rakennelmin siten, että melutaso ei ylitä päivisin (7-22) 55 dB ja öisin (22-7) 45 dB. Väestönsuojan saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

## RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan viisi (5) kaksikerroksista rivitaloa, joissa on yhteensä 36 asuntoa. Väestönsuoja rakennetaan talousrakennukseen, johon sijoitetaan myös tekniset tilat. Normaaliajan käytössä väestönsuoja toimii irtaimistovarastona. Lisäksi rakennetaan kaksi ulkovälinevarastoa ja neljä autokatosta. Rivitalot ovat puurakenteisia ja niissä on tummanharmaa epäsymmetrinen harjakatto, joka on saumattua peltiä. Ulkovälinevarastot ja autokatokset ovat myös puurakenteisia, mutta kevyitä, kylmiä tiloja. Kahdessa ulkoiluvälinevarastossa (2/4) ja yhdessä autokatoksessa (1/4) on viherkatto. Tontille porataan kymmenen maalämpökaivoa. Rakennusmassat muodostavat suojaisan yhteispihan ja toimivat melusuojana Kaukalahdenväylän liikennemelua vastaan.

## RAKENNUSOIKEUS

Tontin pinta-ala on 9846 m<sup>2</sup>, jossa on rakennusoikeutta 0,35 tehokkuudella 3446,1 m<sup>2</sup>. Hankkeessa rakennetaan kerrosalaa 3629 kem<sup>2</sup>, josta 3417 kem<sup>2</sup> muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm:n mukaisesta rakennusoikeudesta, 124 kem<sup>2</sup> MRL 115 §:n mukaisesta ylityksestä ja 88 m<sup>2</sup> väestönsuojasta. Väestönsuojan saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. MRL 115 §:n mukainen ylitys on 124 kem<sup>2</sup> (US yli 250 mm ja VS yli 200). Ylitys on MRL 115 § 3 momentin mukainen.

## VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontilla ei ole rasitteita eikä poikkeamia kaavasta.

## AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1,5 asuntoa kohden 36 x 1,5 = 54. Niistä 50 % on sijoitettava autotalleihin tai autokatoksiin. Tontille rakennetaan yhteensä 54 ap, joista 27 sijaitsee autokatoksissa. Liikuntaesteisten paikkoja toteutetaan kolme. Kaikkiin autopaikkoihin tulee sähköauton latauspistevalmius. Sääsuojattuja polkupyöräpaikkoja on tontilla 90 kpl (2,5 kpl/asunto). Lisäksi toteutetaan ulos lyhytaikaisia pyöräpaikkoja. S1-luokkainen väestönsuoja rakennetaan erilliseen talousrakennukseen ja suojassa on paikkoja 96 hengelle. Normaaliaikana väestönsuojaa käytetään irtaimistovarastona.

## MUUT SELVITYKSET

### Meluselvitys

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluselvitys. Uudet rakennukset suojaavat hyvin yksityisiä ja yleisiä oleskelupiha-alueita. Melutaso kaikilla leikki- ja oleskelualueilla alittaa (täyttää) sekä päivä- että yöaikaan kaavamääräyksen vaatimuksen. Vaikka Kaukalahdenväylälle ei ole tehty asemakaavan mukaista meluestettä täysimittaisena, toteutuu kaavamääräys leikki- ja oleskelualueiden melutasosta rakennusten suojavaikutuksen seurauksena. Ulkovaipan ääneneristävyyden toteutuminen vaatimuksen mukaisena on tarkasteltu erillisessä selvityksessä. Asuinhuoneiden avattavien ikkunoiden ilmaääneneristysluvun liikennemelua vastaan  $R_w + C_{tr}$  tulee olla vähintään 41 dB. Vaatimus täyttyy käytännössä kaikilla tyypillisillä 210 mm:n karmisyvyydellä olevilla avattavilla ikkunoilla. Olohuoneissa tarkasteltiin mahdollisuutta käyttää kiinteälasisia ikkunoita avattavien sijaan. Olohuoneiden kiinteälasisien ikkunoiden ilmaääneneristysluvun liikennemelua vastaan  $R_w + C_{tr}$  tulee olla vähintään 35 dB

päätyasunnoissa (laskentatilat AKU2a) ja vähintään 32 dB muissa asunnoissa. Vaatimukset saattavat edellyttää tavanomaista raskaamman ääneneristyslasituksen käyttöä kiinteissä ikkunoissa. Mikäli avattavia ikkunoita halutaan korvata kiinteillä ikkunoilla muissa tiloissa, tulee ikkunoiden ääneneristävyyksivaatimukset tarkastella erikseen. Kohteeseen suunnitellun yläpohjarakenteen ilmajääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä, kun äänen kulkeutuminen yläpohjan tuulettuvaan ilmatilaan on vaimennettu (räystäsvaimennus tai vastaava).

#### Hulevedet

Tontille on laadittu alustava pinta- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet viivytetään tontilla ja liitetään hulevesiverkostoon.

#### Kosteudenhallinta

Hanke tulee noudattamaan Kuivaketju10:een verrattavaa menettelyä ja hankkeeseen on nimettävä lupaehtojen mukaan kosteudenhallintakoordinaattori.

#### Esteettömyysselvitys

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kolmesti ja puoltanut hanketta 14.10.2021 ehdolla, että talousrakennusten sijainteja ja sisääntulokatoksia tulee tarkistaa sekä puurakentamisen detaljiikkaa tarkentaa. Myös rakennusten värytystä tulee tutkia mallimaalauksin, jotka esitellään lupa-arkkitehdille. Portaat ja luiskat tulee varustaa asetusten mukaisin käsihoitein. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta sekä rakennusvalvonnan että hakijan toimesta. Tontin 45-117-1 omistaja on huomauttanut seuraavaa: "Olemme keskustelleet usean alueen naapurin kanssa ja yhdessä pohtineet miksi rakennusten väri on valittu näin erottuvaksi muista alueen taloista (omakotitaloista). Muut alueen talot ovat joko valkoisia tai tummanharmaita. Mielestämme rivitalojen tekeminen näin poikkeavan värisiksi muista alueen taloista eriarvoistaa rivitaloasujat omakotitaloasujista. Lisäksi rakennusten korkeusasema viereiseen Lusikkatiehen nähden tuntuu hieman korkealle." Hakija toteaa vastineessaan, että kohteen värien valinnassa on noudatettu annettuja kaavamääräyksiä ja ne on kaupunkikuvatoimikunta hyväksynyt. Korkeusero on pyritty pitämään Lusikkatien vieressä maltillisena kuitenkin niin, että viemärien kaadot saadaan toimimaan. Tämän lisäksi asuntoihin ja tontille vaadittavat esteettömät kulkutiet vaativat korkojen kanssa tasapainottelua ja tontin takaosan ollessa huomattavasti korkeammalla kuin Lusikkatie ei voida tehdä liian jyrkkiä korkomuutoksia.

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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 pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- sekä pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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

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

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

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.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mirkka Kaaja, puh. 040 636 8409  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.