

§ 214

**Uudisrakennuslupa 2022-1448 Vesirattaantie 9**

Päätöspäivämäärä

8.12.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

14.12.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-72-203-1 KARHUSUO Pinta-ala 7850.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Vesirattaantie 9 02740 ESPOO  Asemakaava AP-1 II 2100+20% Asuinpientalojen korttelialue 2100.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Vesimylly c/o Puukoti Group Oy Tuottajankatu 2 04440 JÄRVENPÄÄ					
<b>Toimenpide</b>	Kaksi pienkerrostaloa (2, 3), kolme rivitaloa (1, 4, 5), kolme talousrakennusta (6, 7, 8) ja 8 maalämpökaivoa  Pääsuunnittelija: Rytkönen Mika rakennusarkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104036922R	504.0	504.0	1785.0	2
	2	104036923S	322.0	322.0	1051.0	2
	3	1040369366	317.0	317.0	1043.0	2
	4	1040369333	515.0	515.0	1827.0	2
	5	1040369355	716.0	716.0	2513.0	2
	6	104036924T	42.0	42.0	125.0	1
	7	104036925U	85.0	85.0	255.0	1
	8	104036921P	31.0	7.0	20.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3  Naapurien kuuleminen, 26.10.2022 2 kpl Kaupunkimittausyksikkö 11.10.2022 Kaupunkimittausyksikkö 22.11.2022					
						Mahdollistava Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset, 17 kpl  
Valtakirja  
Asemapiirustus DWG  
Poikkeamispäätös  
Energiaselvitykset  
Esteetön rivitalo selvitys  
Esteetön luhtitalo selvitys  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet, 2 kpl  
Katukorkeusilmoitus  
Kadun tasauspiirustus  
Liitoskohtalausunto  
Rakennusoikeuslaskelma  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Meluselvitys  
Turvallisuusarvio voimajohdoista  
Maalämpökaivojen etäisyydet  
Verkkokartta  
Johtokartta  
Väritetyt julkisivut, 5 kpl  
Päivitetty kaupunkikuva-aineisto  
Rakennetyypit  
Hulevesisuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Yhtiöjärjestys  
Tontin kauppakirja  
Kauppakirja Asunto-osakeyhtiöstä  
Lainhuudot ja valtakirjat  
Lausunto pohjaolosuhteista  
Rakenne- ja talotekniikan suunnitelma  
Hallituksen kokospöytäkirja  
Tonttileikkaukset  
Väestönsuojapiirustus  
Naapurin huomautus, 2 kpl  
Hakijan vastine, 2 kpl  
Naapurin suostumus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa rakentaa kaksi kaksikerroksista luhtitaloa kytketyillä varastoilla, kolme kaksikerroksista rivitaloa kytketyillä varastoilla ja kolme yksikerroksista talousrakennusta sekä porata 8 maalämpökaivoa. Tontille rakennetaan yhteensä 33 asuntoa.  
Korkeuserojen vuoksi rakennetaan myös tontin sisäisiä tukimuureja, jotka eivät ole Espoo rakennusjärjestyksen 21 §:n mukaan luvan varaisia, kun niiden etäisyys tontin rajasta on vähintään tukimuurin korkeus.

**ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS**

Hanke sijoittuu asemakaavan mukaan asuinpienalojen korttelialueelle, jonne sallitaan rakentaa enintään kaksikerroksisia kytkettyjä tai erillisiä 1- tai 2-asuntoisia pientaloja. Tontille on osoitettu kaksi rakennusala, joiden

rakennusoikeus on yhteensä 2100 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa asuntoihin liittyviä viherhuonetiloja sekä yksikerroksisia erillisiä tai asuntoihin kytkettyjä talousrakennuksia enintään 20 % rakennusoikeudesta (=420 k-m<sup>2</sup>). Tontti rajautuu etelä- ja länsiosastaan lähivirkistysalueeseen (VL-1) ja pohjoisosastaan suojaviheralueeseen (EV) sekä alueen reunaan on merkitty vaara-alue (va). Suojaviheralueella sijaitsee yksi Fingrid Oy:n 400 kV voimajohto kaksi Caruna Espoo Oy:n 110 kV voimajohtoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja on myöntänyt hankkeelle 1.4.2022 poikkeamispäätöksen (2021-1801) asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeamiselle sekä rakennusalueiden vähäisille ylittämille ja kahden rakennuksen sijoittamiselle rakennusalueen ulkopuolelle. Hanke poikkeaa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että asunnot sijoitetaan pienkerrostaloissa päällekkäin. Lisäksi pienkerrostaloissa ja rivitaloissa asuntoja kytketään toisiinsa enemmän kuin kaksi asuntoa. Hanke on suunniteltu poikkeamispäätöksen ja sen ehtojen mukaisesti.

#### RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää kaksi luhtitaloa ja kolme rivitaloa sekä kolme talousrakennusta, joissa sijaitsevat pesulatilat, väestönsuoja, varastoja, tekniset tilat ja jätehuolto.

Harjakattoisten rakennusten pääasiallisia julkisivuvärejä on rakennuksissa vaihdellen esitetty vaaleaa beigeä, punamultaa ja tummaa siniharmaata. Julkisivutehosteena esitetty sisäänkäyntien yhteyteen vaakarimoitusta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kokonaiskerrosala on yhteensä 2497 k-m<sup>2</sup>, josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 174 k-m<sup>2</sup> on käytetty asuinrakennuksien kytkettyihin varastoihin ja erillisiin talousrakennuksiin sekä MRL 115 §:n ylittävää osaa on 223 k-m<sup>2</sup> (ulkoseinän 250 mm ja huoneistojen väliseinän 200 mm vahvuuden ylittävät osat, hormit, tekniset tilat sekä VSS). Varsinainen 2100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus käytetään kokonaan. Tontille jää käyttämättä asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 246 k-m<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talousrakennus 2 sijoittuu alle neljän metrin etäisyydelle pohjoisosan suojaviheralueen tontin rajasta.

Asuinrakennukset 1, 4 ja 5 sekä jätekatos-varastorakennus sijoittuvat alle neljän metrin etäisyydelle eteläosan lähivirkistysalueen tontin rajasta.

Jätekatos-varastorakennus sijoittuu myös 40 cm etäisyydelle kadun puolesta tontin rajasta. Espoon Tonttiyksikkö ja Kaupunkitekniikan keskus ovat antaneet rajan läheisyyteen rakentamisesta kirjallisen suostumuksen ehdoilla, joita on noudatettava ja joista on myös kirjattu lupamääräyksiä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka asuntokerrosalan 75 m<sup>2</sup> kohti (= 28 ap).

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan autopaikkoja tulee rakentaa yhteensä 28, joista vähintään 1 LE-ap/30 autopaikkaa kohden.

Autopaikkoja toteutetaan avopaikkoina yhteensä 32 kpl, joista 1 on LE-autopaikka. Autopaikoissa on huomioitu mahdollisuus sähköautojen lautaukselle. Autopaikat on jäsennellyt poikkeamispäätöksen ehdon mukaisesti alle 10 autopaikan ryhmittymiin.

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> (=70), kuitenkin vähintään 2 pp/asunto (=66). Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 69 pp, joista 41 pp sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa.

Tontin pohjoisosaan rakennettavassa talousrakennuksessa on S1-luokan väestönsuoja (2 %) varsinaiselta suoja-alaltaan 42 m<sup>2</sup>. Suojapaikkoja on 56 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Rivitalon E (RAK5) päätyasuntojen sisäänkäynnille on osoitettu nostinvaraukset. Esteettömyysasiantuntija on puoltanut suunnitelmia. Poikkeusta Valtioneuvoston asetuksesta rakennusten esteettömyydestä voidaan pitää vähäisenä yksittäisissä huoneistoissa.

#### MUUT SELVITYKSET

Säteilyturvakeskus STUK sekä voimajohtojen omistajat Caruna ja Fingrid ovat antaneet poikkeamispäätöksen yhteydessä puoltavat lausunnot, joissa esitettyjä ehtoja tulee rakentamisen aikana noudattaa. Ympäristösuojelun palvelualue on poikkeamisluvan yhteydessä lausunnossaan pitänyt myönteisenä, että esitetty asemakaavan rakennusala poikkeaminen vie rakentamisen kauemmaksi tontin länsiosassa esiintyvistä liito-orava-alueesta. Hulevesiä viivytetään alustavan hulevesisuunnitelman mukaisesti viivytyrakenteissa. Hanke liittyy hulevesiverkkoon.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kahdesti ja puoltanut hanketta 22.8.2022 ehdolla, että julkisivujen umpinaisuutta vähennetään aukotusta avartamalla. Suunnitelmia on sen jälkeen kehitetty lausunnon mukaisesti.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista tontin 49-72-202-1 omistajilla on ollut huomautettavaa. Omistajat ovat huolissaan paalutuksen ja maanrakennuksen aiheuttamista tärinävaikutuksista asuntoihinsa sekä riittävästä parkkitilasta ja Vesirattaantien mahdollisesta ruuhkaantumisesta. Omistajat toivovat myös rakentajaa informoimaan etukäteen suurinta melua aiheuttavasta ajanjaksosta. Hankkeeseen ryhtyvä on antanut huomautuksiin vastineen, jossa on todettu paalutukset tehtävän teräspuutkipaaluilla, joiden toteutustapa ei aiheuta välitöntä eikä jälkikäteen esiintyvää vauriota sekä paalutustöiden yhteydessä tullaan käyttämään tärinämittareita. Vastineessa on todettu myös, että autopaikkoja on tontille sijoitettu asemakaavamääräyksen mukaisten autopaikkojen lisäksi neljä ylimääräistä autopaikkaa sekä että työmaan etenemisestä luvataan informoida naapureita. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### TIEDOKSI

49-72-202-1

**Esittelijän  
päätosehdotus**

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:**

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

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.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava

luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu

ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa

hallinto-oikeudesta.

Rajan läheisyyteen rakennettavien rakennuksien,

tukimuurien kaikki rakennustekniset rakenteet tulee

sijaita oman tontin puolella.

Työmaasuunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä

huomiota mahdollisiin räjäytystöihin liittyvien

ennakoivien katselmusten ja räjäytystoimenpiteiden

suorittamiseen aikatauluineen huomioiden myös

naapureille tiedottaminen hyvissä ajoin ennen

työsuorituksia.

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.

Tukimuurit on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

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.

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäännoiksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126, 126a, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:  
Helena Railama  
p. 040 667 1950  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.