

§ 105

Uudisrakennuslupa 2023-744 Soukan rantatie 19

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-33-124-1 SOUKKA Pinta-ala 10694.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Soukan rantatie 19 02360 ESPOO Asemakaava AP Asuinpientalojen korttelialue, II, e = 0 ,20 2138.8 k-m ² 178.0 k-m ²
-----------------------	--	--

Hakija

Korkia Tonttirahasto II Ky c/o DEAS Asset Management Oy
Mikonkatu 7 B 5
00100 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Vingen Ranta c/o Kastelli-talot Oy Easyin
Tammiston kauppatie 18 B
01510 VANTAA

Toimenpide

Omakotitaloja 14 kpl (1-14) ja niihin kytketyt autokatokset, talousrakennus (15), talousrakennuksen (5334) purkuilmoitus, kuusi maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Michael Pet arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040857594	192.0	156.0	715.0	2
2	1040857616	192.0	156.0	715.0	2
3	1040857627	192.0	156.0	715.0	2
4	1040857638	192.0	156.0	715.0	2
5	104085752W	193.0	169.0	715.0	2
6	1040857649	193.0	169.0	715.0	2
7	104085777P	182.0	155.0	685.0	2
8	104085778R	162.0	135.0	615.0	2
9	1040858269	173.0	173.0	635.0	2
10	104085803J	173.0	173.0	635.0	2

11	104085802H	173.0	173.0	635.0	2
12	104085812U	173.0	173.0	635.0	2
13	104085779S	173.0	173.0	635.0	2
14	104085769E	173.0	173.0	635.0	2
16	1040858170	69.0	69.0	240.0	1

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
15	1004015334	18.0	18.0	54.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunginmuseo	11.05.2023	Ei arvoa
Espoon ympäristönsuojelun palvelualue	12.05.2023	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	15.06.2023	Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
Kaupparekisteriote 2 kpl
Hallintaoikeus selvitykset
Valtakirja 3 kpl
Hankeselvitys
Rasitesopimus
Naapurien kuuleminen 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
Rakennus- ja purkujäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus 15 kpl
Esteettömyys selvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Ulkoväriytyssuunnitelma
Rakennuksen julkisivun väriytysselvitys
Siirrettävä huvimaja
Ennakkoneuvottelumuistio
Kaupunginmuseon lausunto
Hakijan vastine kaupunginmuseon lausuntoon
Hakijan vastine ympäristönsuojelun lausuntoon
Tonttijulkisivut 2 kpl
Tonttileikkaukset
LVI-asemapiirros

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Valokuvia

Akustisen suunnittelun perusteet

Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Naapurin huomautus ja hakijan vastine

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa rakentaa neljätoista (14) kaksikerroksista omakotitaloa, niihin kytkeytyvät autokatokset, yksi talousrakennus/VSS sekä kuusi maalämpöporakaivoa. Rakentamisen yhteydessä puretaan talousrakennus (5334). Tontilla oleva leikkimökki säilytetään, mutta siirretään tontilla uuteen paikkaan. Tontilla oleva vapaa-ajan rakennus (5312) säilytetään, eikä tämä hakemus koske sitä.

ASEMAKAAVA

Vuonna 1993 hyväksytyn asemakaavan mukaan tontti on asuinpientalojen aluetta, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, ei saa tehdä pääasiassa maanpäällistä kellaria ja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa tontille rakentaa asukkaiden varasto-, huolto- ja vastaavia tiloja korkeintaan 15 % kerrosalasta. Tontilla ei ole suojeltuja rakennuksia. Osa tontista on merkinnällä S-2: luonnonmukaisena säilytettävä tontin osa, jota saa käyttää leikkiin ja oleskeluun. Aluetta tulee hoitaa niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.

RAKENNUSHANKE

Rakennettavat 14 omakotitaloa on sovitettu maaston ja kulkuväylien mukaan neljäksi taloryhmäksi, joilla kullakin on oma talotyyppinsä. Kolme tyypeistä on rinneratkaisuja ja yksi tasamaaratkaisu. Vss/ulkoiluvälinevarasto, jätetilat ja kiinteistönhoidon tilat on sijoitettu talousrakennukseen, tekniset tilat yhteen erillispientaloista. Julkisivut ovat rapattuja ja osaksi puuverhoiltuja. Kullakin taloryhmällä on oma rappausvärinsä, värit ovat vaaleanharmaasta tummanharmaaseen. Lähimpänä rantaa on vaalein väri, metsän reunassa tummin. Puuverhoilua on käytetty rakennuksen pääsisäänkäynneissä sekä parvekkeiden taustaseinissä ja seinämissä. Parvekkeiden otsapinnat ovat läpivärjättyä kivilevyä ja katosten otsapinnat ovat rapattua kuitusementtilevyä. Rakennuksissa on lasitetut parvekkeet, terasseissa on lasikaiteet. Rakennusten kantava pystyrunko on teräsbetonia, väli- ja yläpohja teräsbetonista ontelolaattaa. Alapohja on maanvarainen. Asuinrakennuksissa on loiva bitumihuopakatteinen pulpettikatto. Talousrakennuksessa on viherkate. Olevan vapaa-ajan rakennuksen (Villa Vinge) väri on alkuperäisen tapaan vaaleanpunertava. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon mukaisesti alkuperäinen väryitys on tutkittu ja otettu huomioon uudisrakennusten väryityksessä. Rakennusten ryhmityksellä ja värisävyillä on pyritty pienimittakaavaiseen kokonaisuuteen. Uudisrakennusten neutraalit värisävyt ja pelkistetty arkkitehtuuri poikkeavat vanhasta rakennuksesta. Tavoitteena on ollut antaa tilaa olevalle huvilalle. S-2-alue säilytetään asemaavan mukaisesti luonnonmukaisena.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pinta-ala on 10694 kem². Tehokkuusluvulla 0,20 rakennusoikeutta on 2139 kem² + 15 % lisäkerrosalaa, eli 321 kem². Tontilla oleva vapaa-ajan asunto käyttää 160 kem², lisäkerrosalaa käyttänyt talousrakennus

puretaan. Rakennusoikeutta jää siten käytettäväksi $2139 - 160 = 1979$ kem² ja lisäkerrosalaa 321 kem². Hankkeen kerrosala on 2074 kem², josta on lisäkerrosalaa 285 kem² (omakotitalojen varastot 196 kem², talousrakennus 69 kem² ja yhteinen tekninen tila asuinrakennus C7:ssa 20 kem²). Asuinrakennusten kerrosalan ylitys on 95 kem² (2074-1979), joka on alle 5 % jäljellä olevasta asemakaavassa annetusta kerrosalasta ja perustuu lämpötaloudellisiin syihin. Kellaria rakennetaan yhteensä 246 m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 2 ap/asunto. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 30 kpl, 2 ap asuntoa kohden (14 asuntoa x 2 = 28) ja lisäksi kaksi autopaikkaa olemassa olevaa vapaa-ajan asuntoa varten, koska sen nykyiset autopaikat ovat purettavassa talousrakennuksessa. Kunkin asunnon kahdesta autopaikasta toinen on katospaikka.

Tontille toteutetaan yhteensä 38 pp. 24 polkupyöräpaikkaa sijoitetaan talousrakennukseen ja 14 pp asuntojen ulkovälinevarastoihin, yksi kuhunkin varastoon.

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 58:lle hengelle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

1. Rakennusalueen rajan vähäiset ylitykset istutettavan tontin osalle:
 - Asuinrakennuksen A1 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 2,2 metriä.
 - Asuinrakennuksen A4 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 1,0 metriä.
 - Asuinrakennuksen B6 terassin ja parvekkeen kulma ylittää rakennusalan rajan 1,6 metriä, lisäksi itse rakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan 0,3 metriä.
 - Talousrakennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan enimmillään 1,0 metriä ja jätekatoksen kulma ylittää rakennusalan rajan enimmillään 1,6 metriä.

2. Esteetön sisäänkäynti esitetään toteutettavaksi luiskavarauksella. Tontin käyttöä rajoittaa huomattavan suuri luonnonmukaisena säilytettävä S-2-alue, jolle esitetyt rakentamisalueen rajan ylitykset eivät kohdistu. Ylitykset katsotaan vähäisiksi ja tontin luontevaa käyttöä tukeviksi. Esitetyt poikkeamat esitetään hyväksyttäväksi vähäisinä.

MUUT SELVITYKSET

Hulevesien hallinnan periaatteet

Pohjatutkimuksen mukaan hulevesiä ei voida merkittävässä määrin imeyttää tontille. Pintavedet johdetaan rakennuksesta pois päin maastokallistuksin (1 :20 / 3 m). Nurmialueiden pintavedet imeytetään hajautetusti pihan rakennekerrosten välityksellä perusmaahan. Maanpinnat muotoillaan siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät pääse valumaan naapuritonteille, tontin rajojen vieressä pintavesipainanteet. Ajopihan ja sisäänkäyntipihan sadevedet ohjataan maanpinnan kallistuksin sadevesikaivoihin, joista ne ohjataan viivytysaltaiden kautta mereen. Vesikatkojen sadevedet johdetaan viivytysaltaiden kautta mereen. Salaoja- ja perustusten kuivatusvedet johdetaan viivytysaltaiden kautta mereen.

Hankkeessa ei noudateta Kuivaketju 10 -menettelyä, mutta kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu hakemuksen liitteeksi ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta puollettiin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa 12.12. 2022 muutamien huomautuksien, jotka on otettu huomioon suunnittelussa.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupunginmuseo on antanut kieltävän lausunnon, jonka mukaan Villa Vinge ja sen lähiympäristö on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokas kohde. Rakennus on vuonna 2022 tehdyn kohdekäynnin perusteella hyvässä kunnossa. Villa Vinge on vuonna 2001 haettu suojeltavaksi rakennussuojelulla. Suojeluesitykseen liittyvässä lausunnossaan Museovirasto on pitänyt Villa Vingeä ja sen pihapiiriä kulttuurihistoriallisesti arvokkaana ja rakennussuojelulain 2 §:n tarkoittamana kohteena. Museovirasto on kuitenkin katsonut, että rakennuksen ja sen lähiympäristön suojelu tulee ensisijaisesti turvata maankäyttö- ja rakennuslain keinoin asemakaavan muutoksella. Espoon kaupunki on puolestaan lausunnossaan todennut, että asemakaavan muutokseen voidaan ryhtyä. Tähän perustuen Uudenmaan ympäristökeskus ei määrännyt kohdetta suojeltavaksi rakennussuojelulla. Espoon kaupunki ei kuitenkaan ole kaavamutosta toteuttanut, ja korttelissa on edelleen voimassa vuonna 1993 vahvistettu asemakaava. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta lisäyksineen ei ole onnistuttu sijoittamaan siten, ettei uudisrakentaminen heikentäisi merkittävästi huvilan asemaa korttelissa. Kaupunginmuseo katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi.

Hakija ilmoittaa vastineessaan, että Espoon Kaupunginmuseon lausunnossaan esille ottamat asiat on jo huomioitu suunnitelmissa Villa Vingen kulttuurihistoriallinen arvo säilyttäen. Rakennusvalvonta katsoo, että hanke on voimassaolevan asemakaavan mukainen, eikä rakennusluvan myöntämiselle siitä näkökulmasta ole estettä.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on ehdollinen. Ehdot liittyvät hulevesiin ja maalämpökaivoihin sekä luonnonympäristöön. S-2-alueen määräys ei salli rakentamista. S-2-alueen läheisyyteen rakentaminen on tehtävä niin, että S-2-alueen luonnontilaisuus säilyy. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, kuinka kallioiden leikkaaminen vaikuttaa puiden juuristoon ja kasvillisuuden vesitasapainoon. Rakentaminen ei saa vaurioittaa kasvillisuutta S-2-alueella. Asemapiirustuksessa esitettyjen rakennusten ympäriltä vähintäänkin kuuden metrin päässä maastoa muokataan voimakkaasti rakentamisen aikana. Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan aikana 1.5. - 31.7. Mikäli rakentamisen yhteydessä tehdään räjäytyksiä tai louhintaa, on siitä oltava hyvissä ajoin yhteydessä Espoon ympäristönsuojeluun mahdollisten lupatarpeiden osalta.

Hakija toteaa vastineessaan, että ympäristönsuojelun ehdot on huomioitu

suunnitelmissa ja tullaan huomioimaan toteutuksessa. Lisäksi kylläkin muutama terassitaso ulottuu osin istutettavalle tontin osan alueelle, mutta ei S-2-alueelle, rakennusalueen rajan ylitys huoltorakennuksen jätekatoksen osalta on hyvin vähäinen, ja rakennukset on sijoitettu pääosin irti S-2-alueisiin rajoittuvista rakennusalueen rajoista, vaikka asemakaava sallii rakennusalueen rajaan kiinnirakentamisen. Rakennusvalvonnan näkökulmasta ympäristönsuojelulliset asiat on hankkeessa huomioitu, kunhan ehtoja noudatetaan.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Kiinteistö 49-455-1-84 on tarkoitus jakaa kahdeksi erilliseksi kiinteistöksi siten, että asemakaavassa kaavamerkinnällä "AP" asuinpientalojen korttelialueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan itsenäinen kiinteistö ("Kiinteistö 1") ja kaavamerkinnällä "VP" virkistys/puistoalueeksi osoitetusta alueesta muodostetaan oma kiinteistönsä ("Kiinteistö 2").

Hakemuksessa on liitteenä kiinteistöjen 49-455-1-84 ja 49-33-124-1 välinen sopimus perustettavista rasiiteista, jossa on sovittu kulkuyhteyksistä, rasitealueelle sijoitettavista johdoista, putkista, kaapeleista ja muista tarvittavista rakenteista, uimapaikasta ja saunarakennuksesta, laiturista, hulevesistä, lumitilasta sekä rakentamisesta kiinteistöjen rajan lähellä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut naapurit. Tontin [REDACTED] omistaja on huomauttanut, että tonttijulkisivut lounaaseen ovat massaltaan liian raskaat pienipiirteiseen rantanäkymään suhteutettuna. Pääsuunnittelija on vastineessaan todennut: "Merimaisemassa Villa Vinge työntyy kivipihoineen ja pihamuureineen lähimmäs merta muiden rakennusten kääntyessä sen rinnalta pois päin, hyvään suojaetäisyyteen Villa Vingestä sijoitettuina. Uudisrakennukset jäävät taka-alalle, ovat yksinkertaisesti massoiteltuja, myös luonnonmaisemaan istuvia. Lounaissuuntaan pelkistetty, kattolipoin ja parvekelaatoin kevennetty rakennusmassoittelu jää jylhään kalliorinne- ja puustomaisemaan nähden alistettuun asemaan." Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa, eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasiiteina toista kiinteistöä rasittavat 4.10.2022 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET - Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan

§ 115 Kerrosala

§ 125 Rakennuslupa

§ 133 Kuuleminen ja lausunnot

§ 135 Rakennusluvan edellytykset

§ 175 Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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
savupiippu- ja tulisijasuunnitelma

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

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.

Puita ei saa kaataa lintujen pesimärauhan välisenä aikana 1.5. - 31.7. Mikäli rakentamisen yhteydessä tehdään räjäytyksiä tai louhintaa, on siitä oltava hyvissä ajoin yhteydessä Espoon ympäristönsuojeluun mahdollisten lupatarpeiden osalta.

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.

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

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että

maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

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 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Johanna Karimäki teki Ari Paukun ja Bjarne Häggmanin kannattamana seuraavan esityksen: "Lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteluun, koska vuonna 1993 vahvistettu asemakaava tulee päivittää. Perusteluna palautukselle on Espoon kaupunginmuseon lausunto, jossa se katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi."

Koska kukaan ei vastustanut esitystä, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen palauttaa asia uudelleen valmistelavaksi.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, koska vuonna 1993 vahvistettu asemakaava tulee päivittää. Perusteluna palautukselle on Espoon kaupunginmuseon lausunto, jossa se katsoo, ettei hanketta tule toteuttaa voimassa olevan, rakennussuojelun näkökulmasta vanhentuneen asemakaavan ja rakennuslupamenettelyn kautta, vaan alueelle tulee laatia asemakaavan muutos, jolla turvataan Villa Vingen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen ja ohjataan uudisrakentamisen koko, sijoitus ja erityispiirteet alueen arvoille paremmin sopivaksi

