

§ 33

Uudisrakennuslupa 2024-1460, Likusterikatu 2

Päätöspäivämäärä 27.2.2025
Päätös annetaan julkisanon jälkeen 5.3.2025

Rakennuspaikka

49-21-42-3 Likusterikatu 2
HENTTAA 02250 ESPOO
Pinta-ala 4857.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AP-1, II/III, 2650 +tekn, Asuinpientalojen
käyttötarkoitus korttelialue
Kaavanmukainen 2650.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 0.0 k-m²
kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Likusterikatu C c/o Asuntosäätiö
Tuulikuja 2
02100 ESPOO

Toimenpide

Seitsemän rivitalon (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) ja talusrakennuksen (8)
rakentaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104194901U	370.0	370.0	1221.0	2
2	104194902V	288.0	288.0	950.0	2
3	1041949148	288.0	288.0	950.0	2
4	104194916A	386.0	386.0	1274.0	2
5	104194917B	441.0	441.0	1455.0	2
6	104194918C	567.0	567.0	1871.0	2
7	104194919D	441.0	441.0	1455.0	2
8	1041949137	153.0	153.0	536.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P3

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 18.11.2024 Kaupunkimittausyksikkö 18.12.2024 Naapurien kuuleminen, 28.01.2025 5 kpl Rajanaapurit Espoo 16.01.2025	Ehdollinen Mahdollistava Ei arvoa Puoltava
Hakemuksen liitteet	Valtakirja, 2 kpl Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Pääpiirustukset, 26 kpl Kerrosalakaavio ja -laskelma Alustava pihasuunnitelma Värilliset julkisivut (korttelijulkisivupiirustus) Ulkoväriyysuunnitelma Havainnekuvia Väestönsuojapiirustus HSY:n liitoslausunto Katukorkeusilmoitus Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet Rakennesuunnittelun perusteet Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet LVI-suunnittelun perusteet Kosteudenhallintaselvitys Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma Esteetön rakennus -lomake Energiaselvitys ja -todistus, 8 kpl Selvitys rakennusjätteen käsittelystä	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa seitsemän rivitalon ja talousrakennuksen rakentamiseen. Hanke on osa kahden tontin yhteistä rivitalokokonaisuutta, samaan aikaan on vireillä lupahakemus koillispuolen tontille 2 (lupatunnus 2024-1459). Molempia lupia palvelevat yhteiset liiteasiakirjat on toimitettu em. toisen lupahakemuksen liitteeksi ja merkitty em. luvan liiteluetteloon. ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS Kyseessä on AP-1 Asuinpientalojen korttelialue, jolla kerroslukumäärän tulee vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi. Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusalat enintään kolme- ja kaksikerroksisille rakennuksen osille. Tontin luoteisosassa on istutettava alueen osa, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tontilla sallittu rakennusoikeus on 2650 kem ² , jonka lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen. Lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %. Ko. korttelin julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa	

annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan mm. perusmuodoltaan yksinkertaisia, kiviaineisia ja väritykseltään vaaleita ja hillittyjä. Korttelipihat voivat erottua toisistaan esim. rakennusten värityksen puolesta. Kaikkia korttelia koskevissa asemakaavamääräyksissä edellytetään auton säilytyspaikkojen olevan katettuja ja rakennuksiin sijoitettavien auton säilytyspaikkojen julkisivujen olevan rakennettu saman korttelin rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi.

Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään 2 ap / asunto. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Lounaassa Hentebynkadun puolella on pikaraitiotien pysäkkivaraus, jota varten tarvitaan tulevaisuudessa tilaa. Asemakaavassa pysäkille on varattu katualueella liian pieni alue, josta johtuen hankekokonaisuuden rakentamisessa varaudutaan pysäkin rakentamiseen. Pysäkin on ajateltu vievän tontista Hederbynkadun puolelta noin 4-5 m levyisen kaistan. Pysäkkivaraus vie osin rakentamiselle osoitettua tontin osaa, jonka vuoksi kahden tontin rivitalohankekokonaisuudelle on haettu ja myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2024-1274). Hanke poikkeaa asemakaavan autopaikkamääräyksestä, rakennuslupa- ja istutettavasta alueesta. Tämän lisäksi hanke poikkeaa korttelisuunnitelmasta siten, että rakennukset toteutetaan kiviaineisten julkisivujen sijasta puujulkisivuisina. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Korttelin luoteisreunaan maisematilan suuntaan tulee istuttaa kasvillisuutta, joka muodostaa kerroksellisen reunavyöhykkeen. Myös rakennusten ja Hentebynkadun välinen tontinosa tulee viimeistellä huoliteltuun kuntoon esimerkiksi istutuksin.
2. Asuntojen ja pihojen suunnittelussa tulee huomioida asemakaavassa lounaispuolelle Hentebynkadulle osoitettu pikaraitiotievaraus meluvaikutuksineen.
3. Hentebynkadun puolelle tulee toteuttaa melua torjuva tiivis aitarakenne siten, että sillä saadaan aikaiseksi tarvittava melua torjuva suojavaikutus.
4. Melua torjuvat aidat tulee toteuttaa laadukkaina rakennusten arkkitehtuuriin ja julkisivumateriaaleihin sovittaen.
5. Ulkotilaksi tarkoitettut parvekkeet tai terassit sekä leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.
6. Autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/asunto ja ne voidaan toteuttaa avopaikkoina.

Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu hankkeessa.

RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia, puurakenteisia ja puuverhottuja, rakennuksissa on harjakatto materiaalina pelti. Talousrakennus käsittää varastotilaa ulkoiluvälineille. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asuntoja toteutetaan lupatontilla 31 kpl ja niiden keskipinta-ala on 94,9 m². Asunnoissa on 1. kerroksessa molemmin puolin osin katettu terassi (ei lasitettu).

Rakennuksissa käytetään kolmea pääväriä (valkoinen, beige ja ruskea), jotka vaihtelevat taloittain. Rakennusten korkoasemassa on huomioitu

alueen tulvakorkeus ja pehmeä maaperä. Rivitalokokonaisuuden molemmat yhteiset leikkipihat sijoittuvat kahdella tontilla niiden keskelle ja tonttien väliselle ajoväylän ylittävälle jalankululle toteutetaan kaksi sisäistä suojatietä. Rivitalokokonaisuuden ajoliittymä sekä autopaikat ja jätepieste toteutetaan naapuritontille 2. Hankkeen väestönsuojapaikat sijoittuvat lupatontin talousrakennukseen, joka toimii tarvittaessa myös väestönsuojana.

Rivitalokokonaisuutta palvelevat kevyen liikenteen reitit sijoittuvat lupatontille: Likusterikadun reitti kortteliin kadulta on esteetön, sen lisäksi tontille toteutetaan lounaasta Hentebynkadulta kaksi talousrakennuksen yhteyteen sijoittuvaa jalankulkuväylää.

Rivitalokokonaisuuden hulevesiä viivytetään naapuritontin pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Hentebynkadun hulevesiverkkoon (joka purkaa veden luoteessa Smedsbäcken-ojaan).

Hankkeessa ei ole asetuspoikkeamia.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 2934 m². Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään asuinrakennuksiin 2649 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys rakennuksissa on yhteensä 285 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan lupahankkeelle poikkeamis päätöksen mahdollistamana 1 ap / asunto, 31 asunnolle 31 ap. Autopaikkoja toteutetaan hankekokonaisuutta varten naapuritontille 2 yhteensä 63 ap, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi kolme ja muilla autopaikolla on latauspistevalmius (hybridiautoille).

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja toteutetaan topten-yhteistilaohjeen suosituksen mukaisesti 2,5 pp/asunto. Lupatontin pyöräpaikkamäärä on 78 pp. Jokaisen asunnon yhteydessä katoksen alla on mahdollisuus yhden pyörän säilyttämiseen, lisäksi pyöräpaikkoja sijoitetaan talousrakennukseen 47 pp (naapuritontin pyöräpaikkojen kanssa yhteensä 71 pp).

Väestönsuojan varsinaista suoja-alaa tarvitaan lupahankkeelle 53 m² 71 henkilölle. Hankekokonaisuuden S1-luokan väestönsuoja rakennetaan lupatontin talousrakennukseen, jonne naapuritontin suojapaikoista (tarve myös 53 m², 71 paikkaa) perustetaan rasite. Suoja toteutetaan suoja-alaltaan vaatimuksia suurempana, sen varsinainen suoja-ala 112 m². Suoja toimii normaaliajan käytössä ulkoiluvälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Korttelin asemakaavassa ei ole vaatimuksia ääneneristävyydelle. Hankekokonaisuuden lounaispuoleinen Hentebynkatu sisältyy toiseen asemakaava-alueeseen. Ko. katualue on asemakaavassa joukko-/raideliikenteelle varattu katu, jolla sallitaan jalankulku ja polkupyöräily. Liitteeksi toimitetussa meluselvityksessä on huomioitu sekä tie- että

raitiovaunuliikenteen aiheuttamat äänitasot kohteessa. Leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla sekä asuntojen terasseilla alittuu päivämelun ohjearvotaso. Asuinrakennusten ulkovaipan äänenieristys on mitoitettu liikennemelua vastaan käyttäen äänitasoerovaatimuksena ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 vähimmäisvaatimusta 30 dB niiden julkisivujen osalta, joilla päiväajan keskiäänitaso 55 dB ylittyy, nämä julkisivut ovat Hentebynkadun puolella sekä Likusterikadun risteyksessä.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välillä on laadittu rasitesopimus, jossa on sovittu ajoyhteyksistä, pysäköintipaikoista, leikkipihojen käytöstä, pelastustiestä, hulevesien viivytys- ja johdatusrakenteista, jätteiden kokoamispaikasta, teknisestä tilasta, ulkoiluväline- ja polkupyörävarastoista, väestönsuojasta, jalankulkuväylistä sekä putkista ja johdoista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhtenä kokonaisuutena naapuritontin 2 rivitalohankkeen kanssa ja todennut kokonaisuuden arkkitehtuurin olevan hallittua ja tasapainoista, värityksen korttelisuunnitelman mukainen ja suhteen ympäröivään rakennuskantaan rauhallinen. Hanketta on suositeltu tutkimaan yhteisen leikki- ja oleskelupaikan järjestämismahdollisuutta tai vähintään turvallisen kulkuyhteyden järjestämistä erillisten alueiden välille. Lisäksi on pyydetty kiinnittämään huomiota le-autopaikkojen toimivaan sijaintiin mahdollisimman lähellä rakennusten sisäänkäyntejä. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualue on tonttien luoteispuolelle sijoittuvan Smedsbäcken-uoman läheisyyden vuoksi antanut lausunnon koskien hankkeen työmaavesien ja hulevesien hallintaa, hanke sijoittuu sulfidisavimaa-alueelle. Ko. suunnitelmia on päivitetty lausunnon jälkeen ja lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: 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
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

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:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma tulee esitellä ympäristönsuojelun palvelualueelle ennen aloituskokouksen tilaamista.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnille tulee kutsua ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin.

Taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. Hanabäckeniin ei saa johtaa sameita vesiä.

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.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakoon hyväksyttävä kustakin eri väri vaihtoehdosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

