

§ 166

Uudisrakennuslupa 2023-1104 Karakalliontie 8

Päätöspäivämäärä 16.11.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

Rakennuspaikka	49-57-7-9 KARAKALLIO Pinta-ala 2517.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Karakalliontie 8 02620 ESPOO Asemakaava AL-1, IV, 33 dB, e=2,24, 20 %, m1100, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 5641.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Karakallionpaula c/o Varte Oy Malmin kauppatie 8 A 00700 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) ja talousrakennuksen (2) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen Pääsuunnittelija: ████████ arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1041096560	7317.0	7093.0	23744.0	6
	2	104109654X	116.0	116.0	544.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Rajanaapurit Espoo	20.09.2023				Puoltava
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	17.10.2023				.
	Kaupunkimittausyksikkö	02.10.2023				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (17 kpl) Valtakirja (2 kpl) Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet, 1 kpl					

Erityissuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet, 2 kpl
Selvitys naapureille tiedottamisesta
Rasitesopimus (2 kpl)
HSY:n liitoslausunto
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma (3 kpl)
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Autopaikkaselvitys
Ympäristöselvitys
Alustava pihasuunnitelma
Selvitys aputiloista
Rakennuksen tietomalli
Hulevesisuunnitelma (2 kpl)
AP ja PP laskelma
Lomake RAK05B
Selvitys parvekkeiden meluntorjunnasta
Hankkeen kuvaus
KKT_aineisto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa asuinkerrostalo ja piharakennus sekä lupaa porata yhdeksän maalämpökaivoa. Korttelin tontille 57-7-10 on myönnetty lupa 2023-768-A liikerakennuksen rakentamiselle ja tontille 57-7-11 luvalla 2023-1019-A on myönnetty lupa asuinkerrostalon rakentamiselle. Samanaikaisesti on vireillä tontille 57-7-7 lupahakemus 2023-1151 pysäköintilaitokselle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala kuusikerroksiselle asuinrakennukselle (AL-1, 13100, 20 %, (m1100)) ja rakennusala talousrakennuksen (t, I) sijoittamiselle. Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen ja toisaalta korttelissa tulee rakentaa vähintään 1100 kem2 liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi. Tilat tulee sijoittaa maantasokerokseen ja niiden tulee avautua katu- tai torialueen puoleisille julkisivuille. Korttelin kaikkien rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeisteltyä. Materiaalien tulee olla kestäviä. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiin tuova, ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen, materiaalin, värityksen sekä julkisivun jäsentelyperiaatteiden osalta. Julkisivun elävöittämisessä suositaan

läpinäkyviä pintoja, viherrakentamisen keinoja tai taidetta. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita, ellei niitä toteuteta viherseinin tai elävöitetä taiteen keinoin. Torin puoleiseen julkisivuun tulee toteuttaa katos tai sisäänveto.

Ilmanvaihkokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Tontin rakennusalueelle osoitettu asuinrakennusoikeus on 5641 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Lisäksi on määräyksiä mm melun ja tärinän huomioimisesta, piha-alueista, kiinteistöjen yhteisjärjestelyistä, hulevesistä, pohjavesistä ja pilaantuneista maista.

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo on 6-kerroksinen kaksipiportainen, asuntoja on yhteensä 101 kpl ja niiden keskipinta-ala on 46 m². Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata tiililaattaa ja tehosteena on käytetty tummanruskeaa tiililaattaa. Ylempien kerrosten julkisivut ovat paksurapattuja ja tiililaattaa on käytetty tehostepystyräitana. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita ja niiden kaiteet ovat valkoista lasia. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus. Vesikatolla sijaitsee IV-konehuone. Etelän puolen katto-osuudella on varaus aurinkopaneeleille.

Rakennuksen maantasokerroksessa on kaksi liiketilaa, irtaimisto- ja lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuoneet, väestönsuoja sekä tekniset tilat. Viherkattoisessa piharakennuksessa on sauna- ja kerhotila. Saunaosastoja rakennetaan yhteensä 3 kpl ja puku- ja pesutiloja on yhteensä 4 kpl 71 saunatonta asuntoa kohti. Ulkoiluvälinevarasto toteutetaan tontin 57-7-7 pysäköintilaitoksessa.

Korttelissa on yhteinen virkistykseen käytettävät piha-, oleskelu- ja leikkialueet. Alueet on suunniteltu liittymään saumattomasti toisiinsa ja toteutetaan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Korttelin tonttien yhteinen jätteenkeräyspiste sijaitsee tontin 57-7-7 pysäköintilaitoksen 1. kerroksessa.

RAKENNUSOIKEUS

Asuinkerrostalon kokonaisala on 7317 m². Kerrosalaa on yhteensä 7093 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 5641 kem², asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 926 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 526 kem² sekä muuta alaa 224 m² (ullakko). Piharakennuksen kerrosala on 116 kem² ja kokonaisala 116 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaavamääräyksestä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinä- ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa halutaan poiketa. Hanke on perustellut vähäistä poikkeamaa raidevarauksen tärinä- ja runkomelun huomiotta jättämistä rakennuksen perustuksissa, perustuen yhdenvertaisuuteen ja suojausten hyödyttömyyteen, sillä suojaus joudutaan joka tapauksessa toteuttamaan radan rakenteissa alueen muiden rakennusten vuoksi. Tästä on erillisiä selvityksiä luvan 2023-1019 liitteenä.

Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa lausunnossaan (22.5.2023 luvalla 2023-1019) rakennusluvan myöntämistä hankkeelle ja toteaa, että hanke on toteutettavissa esitetyllä tavalla ja katsoo, että hankkeen toimittama selvitys runkomelusta (24.3.2023 lausunto, A-Insinöörit Suunnittelu Oy) on riittävä.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, autopaikkavaatimus toimistoille on 1 ap / 50 k-m² ja liiketiloille 1 ap / 60 k-m². Koska tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikkoja toteutetaan asunnoille 58 ap ja liiketiloille 4 ap. Tontille 57-7-7 rakennettavan pysäköintilaitoksen 3. ja 4. pysäköintitasolla on osoitettu yhteisjärjestelysopimuksella 58 ap, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuva autopaikka. Lisäksi liiketilojen 4 autopaikkaa on osoitettu 1. pysäköintitasolle.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Liiketiloissa vaatimus on 1 pp / 50 kem² ja puolet niiden vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan. Polkupyöräpaikkavaatimus tämän tontin asunnoille on vähintään 202 pp ja liiketiloille 4 pp. Tontin pyöräpaikoista 201 pp toteutetaan pysäköintilaitoksen kellarikerroksen pyöräpysäköintivarastossa ja 6 pp on runkolukittavia ulkopaikkoja pihalla.

Asuinkerrostalon 1. kerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 147 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Korttelin yhteinen piha-alue on esteetön.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja 09.01.2023 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty teknisen yksikön antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Karakallion kortteliin 57007 kuuluvat tontit ovat tehneet keskenään yhteisjärjestelysopimuksen. Sopimuksessa on sovittu mm palomuurien rakentamatta jättämisestä, perustusten ja rakennusten sijoittumisesta, taloteknisistä järjestelmistä, jäte-, hulevesi- ja sadevesiviemäreistä, hule- ja sadevesistä, jätteiden käsittelystä ja autopaikoista.

Hankkeesta on tehty ulkovaipan äänieristävyuden mitoituslaskelmat asemakaavamääräyksessä asetettujen vaatimusten täyttymisten osoittamiseksi. Selvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan Karakalliontien puolella suurimmillaan 0.85 metriä ja pihan puolella 0,56 metriä. Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § mukaan parvekkeet voivat ylittää tontin sisäisen rajan enintään 1,2 metrillä.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan korttelin piha-alueella sijaitsevissa maanalaisissa virtauksensäätkäivoissa. Virtauksensäätkäivoista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut kolmea naapuria ja viranomaisen on kuullut loput rajanaapureista. Naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus 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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä 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:

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

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava

toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hyvässä ajoin ennen rakennusten käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet.

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**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133,135 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
p. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.