

§ 170

Uudisrakennuslupa 2023-1167 Ristinientie 12

Päätöspäivämäärä 16.11.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

Rakennuspaikka	49-34-108-10 ESPOONLAHTI Pinta-ala 1968.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ristinientie 12 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, IV, e = 0,73 + 15 % 1432.0 k-m ² 0.0 k-m ²																		
Hakija	Asunto Oy Espoon Bertel c/o JM Suomi Oy Hevosenkentä 3 02600 ESPOO																			
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) ja maanalainen autohalli (2)																			
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus																			
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1041125788</td> <td>1727.0</td> <td>1727.0</td> <td>5808.0</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1041125777</td> <td>459.0</td> <td>459.0</td> <td>1518.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1041125788	1727.0	1727.0	5808.0	4	2	1041125777	459.0	459.0	1518.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä															
1	1041125788	1727.0	1727.0	5808.0	4															
2	1041125777	459.0	459.0	1518.0	1															
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																			
Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö 13.10.2023 Naapurien kuuleminen 4 kpl 31.10.2023	Puoltava Mahdollistava																		
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Kaupparekisteriote Hallintaoikeusselvitykset Ote pöytäkirjasta Valtakirjat 2 kpl																			

Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus
Kiinteistörekisteriote ja tonttijakokartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Liikennemeluselvitys
Pelastuslaitosneuvottelumuistio
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palo01-lomake
Hulevesisuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Selvitykset kosteudenhallinnasta
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Pohjatutkimukset ja pt-lausunto
Autohalli, selvitys autopaikoista
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Alueleikkaukset
LOMAKE YL08A
Ympäristöselvitys
KKT-pöytäkirja
Kaide- ja parvekelasikuviointit
Lintutörmäysten ehkäiseminen
JM Suomi Oy valvonta ja kosteudenhallintakoordinaattorin toiminta
Kesäajan lämpötilan hallinta AK suunnittelussa
Akustisen suunnittelun perusteet
RAK-suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Rak.fysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Palotekninen riskiarvio
Suunnittelu ja työjohtotehtävien vaativuusluokat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiselle sekä maanalaiselle autohallin osalle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK. Tontille saa rakentaa asuinrakennuksen, josta osa saa olla enintään kolme ja osa neljä kerrosta korkea. Roomalainen numero osoittaa sen kerrosten enimmäismäärän, jollaisena rakennus voi näkyä alarinteen puolelta tarkasteltuna. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 10 500 kem2 ja lupatontilla 1432 kem2.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus-, ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Porrashuoneiden yli 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä.

Rakennusten pääsisäänkäyntien tulee sijaita korttelipihan puolella.

Rakennusten massoittelua tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyys suunnassa.

Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle enintään 2,4 m.

RAKENNUSHANKE

Viereiselle tontille on aiemmin myönnetty lupa kahdelle asuinkerrostalolle (2022-712) ja niiden alla sijaitsevalle maanalaiselle autohallin osalle.

Autohalli on koko korttelin yhteinen ja toteutetaan kolmessa vaiheessa.

Rakennus sijoittuu loivaan rinteeseen. Rakennus on osittain

kolmikerroksinen, osittain nelikerroksinen. Osa 1. kerroksesta on maan alla. Rakennuksessa ei ole ullakkoa. Ensimmäinen kerros on yhteydessä autohalliin. Maanalaiseen osaan on sijoitettu varastoa, pesula ja teknisiä tiloja. Autohallista on esteetön yhteys porrashuoneen kautta rakennuksen kaikkiin asuntoihin ja yhteistiloihin.

Asuntoja toteutetaan yhteensä 12 kpl ja niiden keskipinta-ala on 103 m².

Kaikilla asunnoilla on tilava parveke tai terassi, jotka avautuvat länteen.

Rakennuksen ensimmäinen kokonaan maanpäällinen kerros avautuu ylärinteen puolella pihakansitasolle, josta on asemakaavan mukaisesti pääsisäänkäynti. Asuntoihin on mahdollista asennuttaa ilmalämpöpumppu, niille on esitetty suunnitelmissa paikat.

Asunnoista on omatoiminen pelastautuminen parvekkeiden kautta.

Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä kahdessa eri sävyssä. Osa julkisivupinnoista hierretään laastilla. Rakennuksen kattomuoto on tasakatto, katteena kumibitumikermi.

Kerhotilat ja saunaosasto rakennetaan tontille 11 kiinteistön 49-34-108-11 kellaritiloihin.

Ajoliittymä pysäköintihalliin on tontin 11 kautta. Saatto- ja huoltoliikenne ohjataan Ristinientieltä korttelin pohjoispuolen (tontti 9) ja eteläpuolen (tontti 11) liittymistä tontin alarinteen pihakadulle ja rakennuksen itäpuolelle pihakannelle.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 1727 m² ja kerrosala 1727 kem². Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 1432 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 194 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 101 kem². Tontilla olevan maanalaisen kylmän autohallin laajuus on 459 m². Korttelin rakennusoikeudesta 10 500 kem² on käytetty ennen tätä hanketta 3213 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta:

Rakennus ylittää pohjoispuoleltaan rakentamisalueen rajan 175 mm.

Ylityksen perusteena on autopaikkojen ja rakenteiden yhteensovittaminen

maanalaisessa autohallissa.

Lisäksi poiketaan asemakaavaan merkityn kolmi- ja nelikerroksisen rakennuksen rakennusalan rajasta 5750 mm. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennus noudattaa kuitenkin asemakaavan periaatetta, vaikka rakennus sijoittuu kauemmaksi Ristiniementieltä. Rakennus sijoittuu rakentamisalueen rajan sisäpuolelle lukuun ottamatta yllä mainittua pientä ylitystä.

Poikkeamat katsotaan perustelluiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto. Asuntokohtaiset autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa vieraspaikkoja sekä paikkoja liikuntaesteisiä varten. Hankkeen autopaikkavaatimus on 17 ap (1432 / 85= 17). Autopaikkoja toteutetaan tälle tontille 13 kpl. Loput 4 autopaikkaa sijoittuvat jo aiemmin luvan saaneeseen autohallin osaan tontille 11. Autohallin jokaisella autopaikalla on sähköauton latauspiste. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteliin kolme liikuntaesteisten autopaikkaa (1 LE-ap / autohallilohko). Yksi liikuntaesteisen autopaikka sijoitetaan pihalle tontille 11. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem2 (1432 / 30 = 48), kuitenkin vähintään 1,5 pp/ asunto. Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 58 kpl, joista 48 kpl sisätiloihin ja piha-alueelle 10 kpl. Ulos sijoitettavat pyöräpaikat ovat myös kiinteistön 49-34-108-6 / rakennus D käytössä. Ulos sijoitettavista polkupyöräpaikoista 4 on vieraspaikkoja. Väestönsuoja sijaitsee tontille 6 rakennettavassa asuinkerrostalossa.

MUUT SELVITYKSET

Liikennemeluserelvitys:

Leikki- ja oleskelupihalla vallitsee päivällä enimmillään 45 dB keskiäänitaso. Rakennus ei sijaitse melualueella eikä julkisivuille kohdistu äänitasoerovaatimusta. Asemakaavan mukaan yli kahden neliömetrin kokoiset parvekkeet tulee lasittaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 27.3.2023 ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee korostaa pääsisäänkäyntien ilmettä kaupunkikuvassa, kiinnittää huomiota julkisivumateriaalipintojen rajauksiin, huomioida lintujen törmäysriski ja asukkaiden yksityisyyden tarve parvekelasituksen lasityypin valinnassa, huolehtia avokallioiden säilymisestä. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon huomioivaksi.

Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 34108 tonttien 5, 6, 9, 10 ja 11 kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu korttelin rakennusoikeuden jakaantumisesta tonttien kesken, ajoyhteydestä autohalliin ja pelastusreiteille, autopaikkojen jakaantumisesta autohallissa, yhteispihasta leikki- ja oleskelualueineen ja kulkureitteineen, hulevesistä,

pelastusreiteistä, liikuntaesteisten pysäköintipaikoista yhteispihalla, yhteistiloista, jätetiloista, palomuurien rakentamatta jättämisestä tonttien rajalle autohallissa sekä rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä

käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.