

§ 171

Uudisrakennuslupa 2023-1168 Ristinientie 12

Päätöspäivämäärä 16.11.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2023

Rakennuspaikka	49-34-108-6 ESPOONLAHTI Pinta-ala 1872.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ristinientie 12 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, (3/4)V, e = 0,94 + 15 % 1758.0 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					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1041125722	2222.0	2165.0	7400.0	5
	2	1041125711	237.0	237.0	770.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö Naapurien kuuleminen 3 kpl	13.10.2023 31.10.2023	Mahdollistava Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 14 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
VSS-piirustus
Kaide- ja parvekelasikuviointit
JM Suomi Oy valvonta ja kosteudenhallintakoordinaattorin toiminta
Kesäajan lämpötilanhallinta suunnittelussa
Lintutörmäysten ehkäiseminen
Akustisen suunnittelun perusteet
RAK-suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
Rak.fysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Palotekninen riskiarvio
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien 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 enintään viisikerroksisen asuinrakennuksen, josta 3/4 suurimman kerroksen alasta saa ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi, asemakaavamerkintä on (3/4) V. Roomalainen numero osoittaa sen kerrosten enimmäismäärän, jollaisena rakennus voi näkyä alarinteen puolelta tarkasteltuna. Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 10 500 kem2 ja lupatontilla 1758 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 syvyysuunnassa.

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 viisikerroksinen ja siinä on kellari, mutta ei ullakkoa. Rakennuksen kellari on yhteydessä autohalliin. Kellariin on sijoitettu varastoa, pesula, teknisiä tiloja sekä väestönsuoja, joka normaaliaikana on varastoa. Autohallista on esteetön yhteys porrashuoneen kautta rakennuksen kaikkiin asuntoihin ja yhteistiloihin. Maantasokerros on asemakaavasta poiketen kokonaan pääkäyttötarkoituksen mukaista asuinkerrosalaa.

Asuntoja toteutetaan yhteensä 16 kpl ja niiden keskipinta-ala on 95,5 m².

Kaikilla asunnoilla on tilava parveke tai terassi, joista suurin osa avautuu länteen. Parvekkeet ja terassit on suunnattu pääosin länteen siten, että näkymät asunnoista ovat valoisat ja avarat. Rakennuksen ensimmäinen maanpäällinen kerros avautuu alarinteen puolella pihakansitasolle, josta on asemakaavanmukaisesti pääsisäänkäynti, ylärinteen puolella on säilytettävään puistoon rajautuva tontin osa. Asuntoihin on mahdollista asentuttaa 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 tontin 11 rakennuksen A kellariin.

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

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 2222 m² ja kerrosala 2 165 kem², josta on rakennusoikeudellista kerrosalaa 1757 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 217 kem², MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 191 kem² sekä kellarin alaa 57 m².

Kellarikerroksen kokonaisala on 346 m². Tontilla olevan maanalaisen autohallin laajuus on 237 m². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 1 kem². Korttelin rakennusoikeudesta 10 500 kem² on käytetty ennen tätä hanketta 3213 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavasta: Poiketaan määräyksestä (3/4) V, jossa suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ensimmäinen kerros on kokonaan kerrosalaan luettavaa tilaa ja yhtä suuri kuin rakennuksen suurin kerros.

Perustelu: Kaikki yhteistilat on sijoitettu kellarikerrokseen autohallin tasoon. Rakennusten kokoa ei ole haluttu kasvattaa. Yhteistilojen lisääminen ensimmäiseen kerrokseen kasvattaisi asuinkerrosalaa ylemmissä kerroksissa ja yhteistiloja tulisi enemmän kuin asemakaavan sallima enintään 15 % annetusta kerrosalasta. Poikkeama 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 21 ap (1757 / 85 = 21). Autopaikkoja toteutetaan 21 kpl, joista 11 ap sijoittuu tälle tontille ja 10 ap tontille 11. Yksi tälle tontille sijoittuvista autopaikoista toteutetaan autohallin seuraavassa toteutusvaiheessa. Kiinteistölle osoitetaan väliaikainen autopaikka pihalueelta. Autohallin jokaisella autopaikalla on sähköauton latauspiste. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 kem² (1757 / 30 = 59), 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 sisätiloihin 59 pp ja ulos 10 pp, yhteensä 69 pp.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa rakennetaan 64,5 m² 86 henkilölle, josta hankkeen tarvitsema suojapaikkamäärä on 47 suojapaikkaa ja loput 39 suojapaikkaa tulee naapurikiinteistön 10 käyttöön. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Liikennemeluselvytys: 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, varautua pihasuunnitelmassa maisemasuunnittelun keinoin korttelin yksityisyyden suojaamiseen yleisen puiston suuntaan.

Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon huomioivaksi. Korttelin puistoon rajautuva metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa säilytetään. Alueelta ei saa kaataa puustoa tai taimikkoa. Alueelle laaditaan ennen pihatöiden aloittamista täydennys- ja hoitosuunnitelma,

jossa hyödynnetään luonnontaimia. Metsäpuustoa istutetaan paikkoihin, joissa metsäpohjan kasvualusta sen mahdollistaa.
Teknistä ennakkoneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi.
Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 34108 tonttien 5, 6, 9, 10 ja 11 kesken on laadittu 12.7.2023 päivätty 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 päättösehdotus

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 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

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.