

§ 159

Uudisrakennuslupa 2024-773, Kotkatie 1

Päätöspäivämäärä 12.12.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.12.2024

Rakennuspaikka

49-57-7-8 Kotkatie 1
KARAKALLIO 02620 ESPOO
Pinta-ala 2151.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten
käyttötarkoitus korttelialue
Kaavanmukainen 4870.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 0.0 k-m²
kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Kallionheikki
c/o Varte Oy
Malmin Kauppatie 8 A
00700 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Karaheikki
c/o Varte Oy
Malmin Kauppatie 8 A
00700 HELSINKI

Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond
Kaptensgatan 14
22100 MARIEHAMN

Toimenpide

Asuinkerrostalo (490V)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104168490V	6488.0	6058.0	21850.0	8

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö	13.08.2024	Puoltava
Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	02.10.2024	Puoltava
ympäristöterveys Espoon seudun	22.11.2024	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 17 kpl
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 4 kpl
Valtakirja, 5 kpl
Naapurin kuuleminen, 3 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio, 2 kpl
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Palotekninen selvitys, 4 kpl
Väritetyt julkisivupiirustukset
Ympäristöselvitys
VSS-piirustukset
Aputilaselvitys
Polkupyörä- ja autopaikkalaskelmat ja -selvitykset, 3 kpl
Hankkeen kuvaus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet, 1 kpl
Eriyissuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet, 3 kpl
Poikkeamispäätös / Suunnittelutarveratkaisu (lainvoimainen)
Rasitesopimus / Yhteisjärjestelysopimus, 2 kpl
Kosteudenhallintasuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista (Alustava) pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Energiaselvitys ja -todistus
Meluselvitys, 2 kpl
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä, 3 kpl
Hulevesiselvitys ja -suunnitelma
Työnaikainen hulevesien hallinta
Liiketilojen kerrosalojen käyttö
Rakennetyypit
Kesäajan yllämmön hallintaselvitys
Pima selvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 7-8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuinrakennuksessa on myös ullakko ja kellari.

Tontilta on purettu yksikerroksinen, 1960-luvulla rakennettu liikerakennus.

Karakallio on 1960-70-luvulla rakennettu lähiö, jossa täydennysrakentaminen on ollut hyvin vähäistä ennen 2020-lukua. Rakennus muodostaa kolmannen ja viimeisen rakennusvaiheen uudessa Karakallion keskustan korttelissa.

Tontille on aiemmin myönnetty lupa [REDACTED] tontin [REDACTED] käyttöön tulevien maalämpökaivojen poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Alueella on voimassa asemakaavan muutos Karakallion keskusta, 131609 - asemakaava on saanut lainvoiman 29.3.2023. Tontille on osoitettu asemakaavassa rakennusala seitsemän-kahdeksankerroksiselle asuin-, liike- ja toimistorakennukselle (AL-1). Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen, ja toisaalta korttelissa tulee rakentaa vähintään 1 100 kem2 liike-, palvelu- tai toimistotiloiksi. Tilat tulee sijoittaa maantasokerrokseen, ja niiden tulee avautua katu- tai torialueen puoleisille julkisivuille.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä, ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista. Julkisivun elävöittämisessä suositetaan läpinäkyviä pintoja, viherrakentamisen keinoja tai taidetta. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua.

Korttelin rakentamattomat osat maantasossa tulee toteuttaa ympäröivien yleisten alueiden toteutusperiaatteita noudattaen. Korttelialue tulee sovittaa niitä rajaaviin yleisiin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Alueelle aiemmin kaavailtu raidevaraus ei ole toteutumassa, joten tarvetta runkomelun huomiointiin ei ole. Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

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

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo on kaksiportainen, asuntoja on yhteensä 75 kpl, ja niiden keskipinta-ala on 53 m². Hanke on pienasuntovaltainen.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata tiililaattaa, ja tehosteena on käytetty tummanruskeaa tiililaattaa. Ylempien kerrosten julkisivut ovat kadun puolella pääosin paksurapattuja. Pihan puolella parvekkeiden väliset julkisivunosat ovat tiililaattapintaisia. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita, ja niiden kaiteet ovat valkoista lasia. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus. IV-konehuoneet sijaitsevat vesikatolla.

Rakennuksen maantasokerroksessa on kaksi liiketilaa, irtaimisto- ja lastenvarustot, ulkoiluvälinevarastot, pesula, kuivaushuoneet ja tekniset tilat. TopTen- aputilaohjeen mukaiseen kuivaustilojen määrään ei päästä. Sen sijaan on hakijan mukaan parannettu yhteistilojen le-

mitoitusta. Rakennuksessa on kolme kuivaushuonetta, ja pesula varustetaan kuivausrummuin.

Korttelissa on yhteiset virkistykseen käytettävät piha-, oleskelu- ja leikkialueet. Pihasuunnitelma on laadittu kokonaisuutena, tonttijaosta riippumatta ja tontteja aitaamatta.

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

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin rakennusoikeus on 13 100 kem², josta tontin 8 rakennusoikeus on 4 870 kem². Korttelin liiketilan kokonaismäärän on oltava min. 1 100 kem².

- Tämän tontin, T8 osalta liiketilat 192 kem²
- T9 osalta liiketilat 212,5 kem²
- T10 osalta liiketilat 629 kem²
- T11 osalta liiketilat 75 kem²

Koko korttelissa on liiketilaa näin ollen 1 108,5 kem². Korttelialueen rakennusoikeudesta tulee käytetyksi liike- ja toimistorakentamiseen 8,5 % tämän tontin rakentamisen myötä. (Asemakaavan maksimi on 20 %)

Lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, jätehuollon vaatimat tilat, kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 6 488 m², josta 4 870 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 725 kem² asemakaavan ja 463 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta sekä 430 m² muuta kokonaisalaa (kellari ja ullakko). Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Asemakaavamääräyksestä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinä- ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa halutaan poiketa perustuen yhdenvertaisuuteen ja suojauksen hyödyttömyyteen. Raidevarauksen linjaus on siirretty, joten tarve runkomelun huomiointiin poistuu.

Hanke on jo aiemmin perustellut vähäistä poikkeamaa raidevarauksen tärinä- ja runkomelun huomiotta jättämistä rakennuksen perustuksissa sillä, että 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.

Ylitetään rakennusalueen 7- ja 8-kerroksisen massan rajaviivaa sisäpihan puolella noin 1,2 m (8 m²). Kadulta katsottuna ylitys jää 45 asteen näkymäalueen katveeseen. Ylityksellä mahdollistetaan ikkuna porrashuoneeseen, sekä helpompi käynti IV-konehuoneeseen.

Ylitetään rakennusalueen rajaa noin 0,1 m tontin kaakkoispuolella. Ylitys on seurausta portaiden välisen seinärakenteen kasvattamisesta lämpöeristetyksi, jotta mahdollistetaan portaiden vaiheittain rakentaminen.

Poikkeuksena MRA 58 § 1 mom, ullakko ylittää 45 asteen kaltevuuskulman sisäpihan puolella, jotta seinälinja saadaan linjattua porrashuoneen kanssa.

Edellä mainittuja poikkeuksia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Liiketilaille 1 ap/ 60 kem². Asunnoille on osoitettava vähintään yksi liikkumisesteisten autopaikka alkava 30 autopaikkaa kohden. Autopaikkoja rakennetaan rakennusoikeuteen perustuen vähintään 54 kpl. Autopaikkoja toteutetaan 76 kpl.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, ja liiketilaille 1 pp/ 50 kem², yhteensä vähintään 160 pp. Pyöräpaikkoja rakennetaan 173 kpl, joista 47 pp on pysäköintilaitoksessa, 114 pp asuinrakennuksen sisätiloissa ja 12 pp ulkotilassa.

Rakennuksen kellarikerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on suojatilaa yhteensä 128 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimisto- ja ulkoiluvälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Asuntojen varatiet on järjestetty parvekkeiden pysty- ja vaakasuuntaisten varatieluukkujen kautta.

Hankkeessa käytetään kuivaketju 10-periaatteita soveltaen. Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys. Kosteudenhallintasuunnitelma laaditaan erikseen.

Tontti sijaitsee melualueella, ja hankkeesta on laadittu liikennemeluselvitys ja selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Alueelle aiemmin kaavailtu raidevaraus on siirretty, joten tarvetta runkomelun huomiointiin ei ole. Ulkoseinärakenteet, ikkunat ja ovet on suunniteltu täyttämään em. selvityksissä esiin tulleet vaatimukset. Parvekkeet ovat lasitettuja. Hankkeesta on tehty ulkovaipan äänieristävyuden mitoitukselaskelmat (Ulkovaipan ääneneristys, Talo C, A-Insinöörit, 12.1.2024) asemakaavamääräyksessä asetettujen vaatimusten täyttymisten osoittamiseksi. Selvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa. Korttelin yhteiset leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostamaan melukatveeseen.

Kortteliin on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tonteilla 8,9 ja 11 sijaitsevilla maanalaisissa viivytysputkissa. Tämän tontin viivytystilavuus on 29 m³, ja koko korttelin viivytystilavuus on 55 m³. Virtauksensäätökaivoista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkoston.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti muiden rakennuksen yhteistilojen, paitsi toisen saunaosaston wc- tilan osalta. Molemmat pesutilat ovat le-mitoitettut. Tarvittaessa kerhuhuoneen le-wc on B-portaan saunaosaston käytössä. Korttelin yhteinen piha-alue on esteetön.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 9.1.2023 ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty hakijan mukaan toimikunnan antaman palautteen mukaisesti.

Rakennusvalvonnan tekninen yksikkö ei ole nähnyt tarpeelliseksi teknisen ennakkoneuvottelun pitämistä.

MUUT LAUSUNNOT

Pelastusviranomainen puoltaa rakennusluvan myöntämistä, mikäli ratkaisut toteutetaan kuten toimitetuissa suunnitelmissa on esitetty.

Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto on saatu, ja hakija ilmoittaa ottaneensa lausunnon huomioon suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

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

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta hakijan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä 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:

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

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

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

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä
kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee
toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen
rakennustöiden aloittamista.

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

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

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön
ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava
Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla
voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen
vaatimustenmukaisuus.

Kahvilan / ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee
olla edelleen yhteydessä
ympäristöterveydensuojeluun.

Ennen maalaus-/rappausuuteen ryhtymistä on
pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot
julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) 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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on
asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava
toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava
Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

Hyvissä 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

MRL 117 §, 125 §, 134 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.