

§ 28

Uudisrakennuslupa 2024-1204, Kalasääksentie 1

Päätöspäivämäärä 27.2.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.3.2025

Rakennuspaikka	49-57-34-3 KARAKALLIO Pinta-ala 1294.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kalasääksentie 1 02620 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, (1/3) VI, e = 1,93 2500.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon Asunnot Oy Suomenlahdentie 1 02230 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), kaksi maalämpökaivoa, tukimuuri Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1042020736	3468.0	3380.0	11033.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 16.01.2025		Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	04.02.2025	Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Lainhuutopäätös ja kiinteistörekisteriote Valtakirja Rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset					

Hankeselostus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitys
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä
Liikennemeluserveys
Väestönsuojapiirustus
Paloturvallisuussuunnitelma
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Ulkoperspektiivikuvat
Korttelijulkisivut
Rakennetyypit
Paarinkuljetuskaavio
Selvitys kesäajan lämpötilan hallinnasta
Selvitys rakennusalueen rajan ylityksestä
Julkisivuote: peltisyvennykset
Valokuvakooste ympäristöstä
Yhteistilaselvitys ja perustelut TopTen-ohjeista poikkeamisille
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Ennakkoneuvottelumuistiot 1 ja 2
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys kaavan ohjeellisista kerrosmerkinnöistä
Melumuuri ja ulkoportaot

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalolle pihajärjestelyineen. Lisäksi porataan 2 kpl maalämpökaivoja ja kaadetaan tontilta n 20 kpl puita.

ASEMAKAAVA

Korttelia koskeva asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 2023. Tontti sijoittuu asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialueelle AK. Tontille osoitettu rakennusala on enintään osin 4-, osin 5-, ja osin (1/3)6-kerroksinen. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan

luettavaksi tilaksi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on asemakaavassa määritelty +57.5. Rakennusten, muurien ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Kunkin asuinkerrostalon alimman kerroksen tulee julkisivukäsittelyltään ja -jäsentelyltään erota peruskerroksista. Ilmanvaihtokonehuoneet saa rakentaa kerrosluvun estämättä. Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: - asuntojen ulkopuoliset varastotilat - asukkaiden yhteistilat porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoitojen tilat - pysäköintitilat - alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Alueelle on rakennettava meluste ennen korttelin 57034 rakennusten käyttöönottoa. Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, etteivät valtioneuvoston asettamat ulkoalueiden ohjeavrot ylity. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa rakennusten muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjeavrot eivät ylity.

Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Autopaikkojen vähimmäismäärät: 1 ap/95 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, polkupyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallittua kerrosalaa varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja.

RAKENNUSHANKE

Hakemus koskee AK-tontille sijoitettavaa asuinkerrostaloa. Siihen tulee yhteensä 41 asuntoa, joista pienasuntoja on 23 kpl ja 3h + kt tai suurempia 18 kpl. Tätä hakemusta on käsitelty rinnan korttelin kahden muun saman hankkeen hakemuksen kanssa (lupatunnukset 2024-1205 ja 2024-1206). Hakemus 2024-1206 koskee toista asuinkerrostaloa ja hakemus 2024-1205 asuinkerrostalojen yhteistä piha-aluetta (LPA-tontti). Täydennysrakennuskortteli sijoittuu kallioiseen rinteeseen. Rakentaminen edellyttää louhintaa. Rakennuksen sisäänkäynnit sijoittuvat kolmeen eri kerrokseen: Kalasääksentieltä 3.kerrokseen, pihatason 2. kerrokseen ja pysäköintitasolta 1. kerrokseen, josta on vielä noin kolmen metrin pudotus Rastaalantien tasoon. Pysäköintitason kerrokseen ei ole sijoitettu asuntoja. LPA-tontin autokatokset on louhittu maan sisään tasojen porrastuskohdassa, pihatason leikki- ja oleskelualueen sijoitettu katoksen päälliselle terassille. Leikki- ja oleskelualueet on keskitetty kerrostalojen väliselle alueelle, näin eteläosan kallioinen piha-alue voidaan jättää lähes luonnontilaiseksi.

Rakennuksessa on yksi poikittain rinteeseen sijoitettu porrashuone. IV-konehuone on sijoitettu rakennusmassaan pulpettikaton alle ja se liittyy porrashuoneen ikkunaseinään. Etelään suuntautuvalla pulpettikatolle asennetaan aurinkopaneeleita täydentämään maalämpöä.

Julkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä vaaleanharmaan ja vaalean kellertävän sävyisinä. Tehosteina on julkisivuissa käytetty uritettua betonia ja metallilevyä.

Talojen rakennusmassat on sijoitettu asemakaavan mukaisesti metrin päähän Kalasääksentiestä. Koska Kalasääksentien rakennuksen puolelle ei ole katusuunnitelmassa osoitettu jalkakäytävää, on sovittu jalkakäytävän toteuttamisesta puoleksi tontin puolelle, puoleksi katualueelle.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta 2500 kem². Rakennuksen tilavuus on 11033 m³, kokonaisala 3468 m² ja kerrosala 3380 kem², josta asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa käytetään 704 kem² ja MRL sallimia ylityksiä on 179 k-m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 3 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikat sijoittuvat viereiselle tontille 4. Autopaikkoja toteutetaan asuinrakennuksen käyttöön asemakaavan vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 22 kpl, kun laskelmassa on huomioitu 20% vähennysmahdollisuus valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa varten. Le-autopaikkoja on osoitettu sisäänkäyntien lähietäisyydeltä tälle rakennukselle yksi. Talokohtaisen le-autopaikan lisäksi toteutetaan taloyhtiölle yhteiskäyttöön yksi ylimääräinen le-autopaikka autokatokseen, yhtiölle yhteensä kolme le-ap. Pysäköintitasolle on ajo Kalasääksentieltä tontin 6 läpi.

Kaavan edellyttämät polkupyöräpaikat on sijoitettu tontille sisätiloihin piha- ja pysäköintitasoon, lisäksi on osoitettu ulkopaikkoja talon sisäänkäyntien yhteydessä.

Taloyhtiön (tontit 3 ja 5) yhteinen S1-luokan väestönsuoja 133 henkilölle sijaitsee tontilla 5.

Taloyhtiön yhteinen jätahuone sijaitsee tontilla 5 ja sille on esteetön kulkureitti.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Poikkeaminen asemakaavasta

Rakennusalueen rajan ylitys: rakennus ylittää asemakaavaan merkityn rakennusalueen enimmillään 3,6m pohjoiseen ja 0,8m itään kaikkiaan 53m² alalta. Lisäksi parvekkeen osalta ylitystä tulee tämän lisäksi 3m, 13m²alalta. Tontti rajautuu pohjoisessa Sääksikallio-puistoon. Rakennus sijaitsee yli neljän metrin päässä puiston rajasta.

Perustelu: Rakennusta on suunnitelmassa työnnetty pohjoisemmaksi, jotta saataisiin lisää tilaa rakennusten väliin jäävälle yhteispihalle.

Poikkeaminen asemakaavaan merkityistä päällekkäisten kerrosten lukumäärien rajauksista: asemakaavaan merkityt rajaukset ovat ohjeellisia, eikä kerrosalaan laskettavien tilojen kohdalla kerrosten lukumääristä poiketa. Asemakaava on laadittu viitesuunnitelman pohjalta, eikä viitesuunnitelmassa huomioitu aputilojen vaatimaa alaa. Perustelu: asemakaavassa annettua kerrosalaa on mahdollon sijoittaa rakennusalalle, ellei aputiloja saa sijoittaa maan alle osittain rakennusalan ulkopuolelle.

Poikkeaminen asumisen aputilaohjeesta (Topten)

Yhtiöön toteutetaan yksi yhteinen pesula tähän rakennukseen, pesulan koko on 26 m², kun ohjeen mukaan pesulaa tulisi olla 23-26 m² kutakin 31-60 asuntoa kohden. Yhtiöön tulee yhteensä 82 asuntoa. Kaikissa

asunnoissa on varaukset pesukoneelle ja kuivausrummulle. Kuivaushuonetilaa 82 asunnolle toteutetaan yhteensä 21 m², kun Topten-ohjeen mukaan tulisi olla 30 m² 41-60 asunnolle. Talosaunoja toteutetaan koko yhtiöön kaksi, kun Topten-ohjeen mukaan jokaista 20 saunatonta asuntoa kohden tulisi olla yksi sauna. Yhtiöön tulee yhteensä 82 asuntoa, ohjeen mukaan tulisi siten olla $82:20=4,1$ saunaa.

Espoon Asunnot perustelee poikkeamisia seuraavasti:

1. Kohteessa on noudatettu Espoon Asuntojen ohjetta, joka perustuu yhteistilojen käyttöasteen seurantaan.
2. Pienasuntovaltaisuusrajan ylitys on pieni (6%), asuntojen keskikoko on 54m².
3. Pesulan tehokkuudessa ratkaisevaa on koneiden määrä ja laatu kuin pesulatilankoko ja lukumäärä. Suunnitellussa pesulassa on käytössä kaksi pesukonetta, lisäksi varaus kolmannelle pesukoneelle tai kuivausrummulle.
 - a) EA:n kokemus kuivaustilojen käytöstä
 - b) Lisäkuivaustilana on säältä suojattu 15m² kuivausparveke pesulan yhteydessä
 - c) Pesulassa on tehokas kuivausrumpu. Pesulassa on varaus toiselle kuivausrummulle.
 - d) Kuivaustilat ovat varattavissa, suuret yhteiskäyttökuivaushuoneet olisivat vajaan käyttöisiä ja energiaa tuhlaavia (n. 10m² tila on sopiva)
 - e) Kuivaushuoneet varustetaan kuivauspuhaltimella.
 - e) Kaikkien asuntojen kylpyhuoneissa on varaus kuivausrummulle.
 - f) TopTen-kuivaustilaohje perustuu asuntojen lukumäärään, mutta parempi mitoitusperuste olisi makuuhuoneiden lukumäärä, joka korreloi paremmin pyykin määrään.
4. EA:n käyttökokemuksen mukaan kaksi saunaosastoa riittää. Toteutettavat saunaosastot ovat tilavia (31+33m²), saunaan mahtuu kuusi henkeä (TopTen-ohje 4h), lisäksi niihin liittyy lasitettu vilvoitteluparveke. Poikkeamia perustellaan Espoon Asunnot Oy:n käyttäjäkokemuksella vastaavissa vuokra-asuntokohteissa. Poikkeamiset esitetään hyväksyttäviksi vähäisinä. Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä
Tontin sisäisen rakennusalueen rajan ylitys: Rakennuksen parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan enimmillään 6,6 metriä (josta itse rakennuksen ylitystä 3,6m),
Esitetyt poikkeamiset esitetään hyväksyttäviksi vähäisinä.

ESTEETTÖMYYS

Kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Sisäänkäynnit 2.kerrokseen (pihataso) ja 1.kerrokseen (pysäköintitaso) ovat esteettömiä. Pihan leikki- ja oleskelualueille sekä pysäköintipaikoille on esteetön käynti sekä talosta, että kadulta.

MUUT SELVITYKSET

Kortteliin on tehty liikennemeluselvytys. Rakennuksiin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat suurimmillaan 63 dB(A) ja yöajan keskiäänitasot suurimmillaan 56 dB(A), eikä asuinhuoneistojen avautumissuunnalle tai parvekkeiden sijoittumiselle ole kaavamääräyksinä annettuja rajoitteita. Kaavamääräyksen mukainen meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukainen riittävä parvekkeiden ja terassien meluntorjunta on näin ollen tyyppillinen parvekelasitus. Lasitustarpeen määrittämisessä on huomioitava, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan

keskiäänitaso ylittää 52 dB(A). Parvekerakenteiden vaatimukset on tarkasteltu tarkemmin erillisessä parvekkeiden ääneneristävyysselvityksessä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta korttelikokonaisuuden osana 3.6.2024, jolloin sitä puollettiin ehdollisena. Lausunnossa edellytettiin julkisivumateriaalien katselmointia työmaalla ennen toteutusta.

YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin tonttien 3,4, ja 5 välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. piha-alueiden ja kulkuyhteyksien yhteiskäyttöä, autopysäköintijärjestelyjä, huolto- ja pelastusjärjestelyjä, jätehuoltoa, hulevesijärjestelyjä, maalämpökaivojen sekä taloteknisten laitteiden ja yhteyksien sijoittamista.

Lisäksi on laadittu sopimus tonttien 3, 4, 5, 6, 7 sekä Espoon kaupungin (kiinteistön 49-57-9901-0 "katualue" sekä tonttien 28-3 ja 6 allekirjoitushetken omistajana ja tässä sopimuksessa tarkoitetun yhteisjärjestelyn hyväksyjänä) kesken mm. kulkureittiä tontilla 6, pelastusreittiä, autopaikkajärjestelyä, jalkakäytävää katualueella, kunnallisteknisiä liittymiä ja hulevesiä.

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä 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:

pohjarakennesuunnitelmat

louhintasuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat

katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on työmaalla pidettävä puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän kanssa.

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

Ennen rakentamista valmistelevia toimenpiteitä tulee rakennusvalvontakeskukselle esittää työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tiilistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei

ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.