

§ 220

Uudisrakennuslupa 2020 1617 Karakalliontie 1

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka

49-57-2-4

Karakalliontie 1

KARAKALLIO

02620 ESPOO

Pinta-ala 3789.0

Kaava

Yleiskaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK, 5000, (1/2) VII, e=1,32,
asuinkerrostalojen korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus5000.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**

Espoon Asunnot Oy

Iso Omena, Suomenlahdentie 1

02230 ESPOO

ToimenpideKaksi asuinkerrostaloa (532M, 533N), tontin 5 kanssa yhteinen
maalainen pysäköintihalli (534P) ja yksitoista maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Viisteensaari Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103879532M	3251.0	3173.0	10460.0	7
2	103879533N	3252.0	3174.0	10460.0	7
3	103879534P	1620.0	1620.0	5340.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 30.09.2020

Puoltava

Naapurien kuuleminen 2
kpl 15.10.2020

.

Rajanaapurit Espoo 01.10.2020

Puoltava

Länsi-Uudenmaan
Pelastuslaitos 02.10.2020

Mahdollistava

Hakemuksen liitteetPääpiirustukset (23 kpl)
Vesijohto- ja viemärilausunto
Hankekuvaus

Piha- ja istutussuunnitelma
 Maalämpökaivojen sijainti
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
 Esteettömyys selvitys
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Suunnittelijoiden ilmoittaminen ja suostumus tehtävään
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
 Rakennetyypit
 Katukorkeusilmoitus
 Ilmoitus väestönsuojasta
 Energiaselvitys ja -todistus
 Yhteis- ja aputilojen vertailutaulukko
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Valtakirja
 Tukimuurit ja kaiteet Karakalliontien suuntaan
 Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä 2 kpl
 Esteettömyys selvitys
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 11 kpl
 Kerrosalalaskelmat 3 kpl
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Rakennedeltajeita
 Meluselvitys
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
 Katujulkisivut ja -leikkaus
 Maalämpökaivojen etäisyys selvitys
 Pintavesi- / pinnantasaussuunnitelma
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista 3 kpl
 Ulkoväriyys suunnitelma 2 kpl
 Väestönsuojapiirustus
 Hulevesisuunnitelma
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Rasitesopimus
 Ympäristö selvitys (esim. valokuvia)
 Tukimuurit ja kaiteet itään
 KKT -lausunnon 6.4.2020 pohjalta muutetut asuntotyypit
 TEK-lomake
 Rakennetyypit
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Poikkeamispäätös
 Haetaan lupaa rakentaa kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa (532M, 533N), osittain tontille sijoittuva maanalainen pysäköintilaitos (534P) sekä lupaa yhdentoista maalämpökaivon poraamiselle. Asuntoja on yhteensä 91 kpl.
 Korttelin tontille 5 haetaan samanaikaisesti lupa 20-1619 asuinrakennuksen ja autohallin osan rakentamiselle.

 ASEMAKAAVA
 Asuinkerrostalojen korttelialueelle, jossa on olemassa olevia v. 1960-

Lisäselvitykset ja poikkeukset

luvulla rakennettuja 5- ja 6-kerroksisia asuinkerrostaloja, on v. 2017 hyväksytty täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos.

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusalaan seitsemänkerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa saa enintään puolet suurimman kerroksen alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Tontille on lisäksi varattu rakennusala pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle, varasto-, huolto-, jätehuolto-, väestönsuoja- ja teknisille tiloille kahteen kerrokseen ja osoitettu leikki- ja oleskelualue pihakannelle.

Tontin kahdelle rakennusosalalle erikseen osoitettu asuinrakennusoikeus on 2500 kem²

Asemaakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot sekä porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä parantaa tilasuunnittelua.

Rakennusten ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Asuinrakennusten julkisivuvärien tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, tulee saumat piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Asuinkerrostalojen parvekkeet tulee lasittaa.

Karakalliontielle suuntautuvat rakennusten katutasot tulee käsitellä muista kerroksista poikkeavasti ja niiden tulee antaa avonainen, näyteikkunamainen vaikutelma. Korttelin pysäköintikellarin maanpäällisten osuuksien julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. rakennuksen aurinkoenergian tuotantomahdollisuudesta, pihajärjestelystä, melusta ja hulevesien käsittelystä.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hanke on hakenut poikkeamispäätöstä 049-2020-1469-S mm autopaikkamäärään, rakennusalan rajan ylitykseen, rakennusoikeuden jakautumiseen ja maanalaisen tilan rajan ylitykseen. Espoon kaupunki on myöntänyt haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkoja voidaan toteuttaa haetulla tavalla 38 ap, mikäli noin 120 autopaikkaa toteutetaan tonttien 4,5 ja 6 kesken yhteisjärjestelyin nimeämättöminä. Kaikkien nimeämättömien autopaikkojen tulee olla yhteisjärjestelyihin osallistuvien tonttien yhteisessä käytössä.
2. Rakennusalan rajat voidaan ylittää esitetyllä tavalla. Rakenteet eivät saa kuitenkaan ylittää tontin rajaa.
3. Esteetön kulkuväylä voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla. Muilta kuin esteettömän kulun osalta puilla ja pensailla istutettava alueen osa tontin pohjoisrajalla tulee toteuttaa kaavan mukaisesti vehreänä.
4. Paikoitushallin julkisivut tulee toteuttaa huomioiden mitä kaavassa esitetään rakennusten ja kansipihan laadusta, kaupunkikuvasta, julkisivuista sekä materiaalista. Poikkeamispäätöksen tulee saada

lainvoimaiseksi ennen rakentamistöiden aloittamista. tämä on lupaehtona.

RAKENNUSHANKE

Rakennukset ovat tasakattoisia. Vesikatolla sijaitsevan IV-konehuoneen etelään laskevan katon jatkeena on aurinkopaneelit. Rakennusten julkisivut ovat hienopestyä valkobetonia. Ikkunoihin liittyvillä valkobetonisyvennyksillä luodaan julkisivuihin hienovaraista rytmiä ja kätketään elementtisaumoja. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita ja niiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Pihanpuolella parvekkeita elävöittää pystysuuntaiset taustamaalatut värilliset lasikentät. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus.

Rakennusten alimman kerroksen kadun puoleisilla julkisivuilla on suuret ikkunat antamassa avonaisen vaikutelmaa. Ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata, hienopestyä, vaakauritettua betonia.

Asuntojen yhteistilat sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen kadun puolelle. Rinteen puolella on väestönsuoja, irtaimistovarastot ja tekniset tilat. IV-konehuone sijaitsee vesikatolla. Hanke on pientasuntovaltainen. Saunaosastoja rakennetaan 2 kpl 91 saunatonta asuntoa kohti, mikä poikkeaa Topten asuintilojen aputilojen mitoitusohjeesta. Mitoituksen riittävyttä on perusteltu vuokraoteiden saunojen käyttömitoituksella.

Tontti sijaitsee rinteessä ja piha-alue on pääosin autohallin kansirakenteen päällä. Tonttien 4 ja 5 piha-alueet ovat kokonaisuudessaan yhteisjärjestelysopimuksella molempien käytössä. Yhteispihalla sijaitsevat oleskelu- ja leikkialueet sekä viljelylaatikot. Tonttien 4-6 yhteinen jätteen syväkeräyspiste sijaitsee tontin 6 pohjoiskulmassa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 7967 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 5000 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 389 kem² ja porrashuoneiden 20m² ylittävä osuus 279 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 681 kem². Pysäköintihallin kerrosala on 1620 kem². Rakennusten kokonaisala on 8123 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mukaisesti 38 ap. Noin 120 autopaikkaa toteutetaan tonttien 4,5 ja 6 kesken yhteisjärjestelyin nimeämättöminä. Autohalliin on osoitettu 25 ap ja 13 ap on osoitettu avopaikkoina tontin 5 ja 6 puolelle yhteisjärjestelysopimuksella. Autohalliin liikuntaesteisille soveltuviksi on osoitettu 2 ap tämän tontin puolella.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkavaatimus koko tontille on vähintään 182 ppp. Tontin pyöräpaikoista 182 kpl:tta toteutetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa. Lisäksi piha-alueelle on osoitettu 14 kpl:tta avopaikkoja. Naapuritontin 5 ulkoiluvälinevarastossa on pyöräkorjauspiste.

Asuinkerrostalon kellarikerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 134 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Kansipiha on suunniteltu esteettömäksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja 06.04.2020 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta.

MUUT SELVITYKSET JA SELVITYKSET

Karakallion kortteliin 57002 on tehty tonttien 4,5, ja 6 kesken yhteisjärjestelysopimus. Sopimuksessa on sovittu mm maalämpökaivojen, autopaikkojen ja jätteiden käsittelystä.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma.

Hulevesien viivytys toteutetaan tontin itäpuolella sijaitsevissa maanalaisissa viivytysputkissa. Viivytysputkien tilavuus on suunnitelmassa yhteensä yli 60 m³. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomais on kuullut rajanaapureita. Naapuri Karakalliontie 2(49-421-1-107) huomauttaa mm louhinta-, räjäytys- ja rakennustöistä huomauttajan kiinteistön läheisyyden vuoksi ja työmaamelusta. Huomautus koskee työmaa-aikaista toimintaa eikä liity rakennusluvan myöntämiseen.

Muilla naapureilla ei ole hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

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
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden 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 otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen
järjestämiseksi.

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

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin
poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

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

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

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on
pääsuunnittelijan ennakoon 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 esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Autopaikoista noin 120 kpl tulee toteuttaa nimeämätöminä ja niiden tulee olla yhteisjärjestelyihin osallistuvien tonttien yhteisessä käytössä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.