

§ 221

Uudisrakennuslupa 2020 1619 Karakalliontie 1

Päätöspäivämäärä

19.11.2020

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

25.11.2020

Rakennuspaikka

49-57-2-5

Karakalliontie 1

KARAKALLIO

02620 ESPOO

Pinta-ala 3209.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK, 2500, (1/2)VII, e=0,78,
Asuinkerrostalojen korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus2500.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**

Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide7-kerroksinen asuinkerrostalo (666Y), tontin 4 kanssa yhteinen
maalainen pysäköintihalli (6670) ja kuusi maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Viisteensaari Anne arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103879666Y	3374.0	2952.0	10720.0	7
2	1038796670	375.0	375.0	1250.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 30.09.2020

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 2
kpl 15.10.2020

.

Länsi-Uudenmaan
Pelastuslaitos 02.10.2020

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (14 kpl)

Energiaselvitys ja -todistus

Esteettömyys selvitys 2 kpl

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 12 kpl

Hankekuvaus

Hankkeen suunnittelijat
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Maalämpökaivojen etäisyys selvitys
Maalämpökaivojen sijainti
Meluselvitys
KKT -lausunnon 6.4.2020 pohjalta päivitetty asuntotyypit
Yhteis- ja aputilojen vertailutaulukko
Rakennedetaljeita
Rakennetyypit
Tukimuurit ja kaiteet
Rakennetyypit
Palotekniset erillissuunnitelmat 3 kpl
Piha- ja istutussuunnitelma
Pintavesi- / pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rasitesopimus
Hulevesisuunnitelma
Kohteen kosteudenhallintaselvitys
Työmaan kosteudenhallintasuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä
Ulkoväriyssuunnitelma
Valtakirja
Vesijohto- ja viemäri lausunto - Liitoskohtalausunto
Vss-ilmoitus - Ilmoitus väestönsuojasta
Väestönsuojapiirustukset
Yhteystietojen liite 7 kpl
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Naapurin suostumus - Naapurin suostumukset
Naapurin suostumus - Naapurien suostumus koskien maalämpöä
Poikkeamispäätös tai Suunnittelutarveratkaisu - Poikkeuslupapäätös
Rasitesopimus - Sähköisesti allekirjoitettu
Yhteisjärjestelysopimusluonnos tonttien
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kerrostalotontin jatkovaraus
varausehtoineen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa 7-kerroksinen asuinkerrostalo (666Y), osittain tontille sijoittuva maanalainen pysäköintilaitos (6670) sekä lupaa kuuden maalämpökaivon poraamiselle. Asuntoja on yhteensä 52 kpl. Korttelin tontille 4 haetaan samanaikaisesti lupa 20-1617 kahden asuinrakennuksen ja autohallin osan rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Asuinkerrostalojen korttelialueelle, jossa on olemassa olevaa v. 1960-luvulla rakennettuja 5- ja 6-kerroksisia asuinkerrostaloja, on v. 2017 hyväksytty täydennysrakentamisen mahdollistava asemakaavan muutos.

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala 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.

Tontille rakennusosalalle 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.

Korttelin pysäköintikellarin maanpäällisten osuuksien julkisivut tulee toteuttaa rakennuksen pääjulkisivun laatutason mukaisina. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. rakennuksen aurinkoenergian tuotantomahdollisuudesta, pihajärjestelyistä, melusta ja hulevesien käsittelystä.

POIKKEMISPÄÄTÖS

Hanke on hakenut poikkeamispäätöstä 049-2020-1471-S mm autopaikkamäärään ja rakennusalan rajan ylitykseen. Espoon kaupunki on myöntänyt haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Autopaikkoja voidaan toteuttaa haetulla tavalla 24 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. Pelastuslaitoksen hyökkäystieportaot voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla. Muilta kuin hyökkäystieportaan osalta puilla ja pensailla istutettava alueen osa rakennuksen länsipuolella tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti vehreänä.
4. Jalankulkuväylä rakennuksen itäseinustalla voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla. Muilta kuin jalankulkuväylän osalta puilla ja pensailla istutettava Poikkeamispäätöksen tulee saada lainvoimaiseksi ennen rakentamistöiden aloittamista. Tämä on lupaehtona.

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo on tasakattoinen. Vesikatolla sijaitsevan IV-konehuoneen

etelään laskevan katon jatkeena on aurinkopaneelit. Rakennuksen julkisivut ovat hienopestyä valkobetonia. Ikkunoihin liittyvillä valkobetonisvyennyksillä luodaan julkisivuihin hienovaraista rytmiä ja kätketään elementtisaumojä. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita ja niiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Pihanpuolella parvekkeita elävöittää pystysuuntaiset taustamaalatut värilliset lasikentät. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus. Ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata, hienopestyä, vaakauritettua betonia.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on pihalle avautuva kerhotila ja saunaosasto. Rinteen puolella ovat varastot ja tekniset tilat. Kellarikerroksessa on pesula, kuivaushuone, väestönsuoja sekä tekniset tilat. IV-konehuone sijaitsee vesikatolla. Hanke on pienasuntovaltainen. Saunaosastoja rakennetaan 1 kpl 52 saunatonta asuntoa kohti, mikä poikkeaa Topten-asuintilojen aputilojen mitoitusohjeesta. Mitoituksen riittävyttä on perusteltu vuokrakohteiden saunojen käyttömitoitukseen ja hiilijälki- ja energian säästötavoitteilla.

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 3328 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2500 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 134 kem² ja porrashuoneiden 20m² ylittävä osuus 117 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 201 kem². Pysäköintihallin kerrosala on 376 kem². Rakennuksen kokonaisala on 3750 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 24 ap. Noin 120 autopaikkaa toteutetaan tonttien 4,5 ja 6 kesken yhteisjärjestelyin nimeämättöminä. Autohalliin on osoitettu 16 ap ja 8 ap on osoitettu avopaikkoina tontin 6 puolelle yhteisjärjestelysopimuksella. Autohalliin liikuntaesteisille soveltuviksi autopaikkoja 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 104 ppp. Tontin pyöräpaikoista 58 kpl:tta toteutetaan kellarikerroksen ulkoiluvälinevarastoissa ja 50 kpl:tta 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastossa eli yhteensä 108 kpl:tta. Kellarikerroksen ulkoiluvälinevarastossa on pyöräkorjauspiste. Lisäksi piha-alueelle on osoitettu 6 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostalon kellarikerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 67 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

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

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt 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, hulevesien ja jätteiden käsittelystä.

Tieliikennemeluselvityksen 25.5.2016 mukaan pihakannen Karakalliontien vastaiselle reunalle on esitetty 1 metrin korkuista suojakaidetta leikki- ja oleskelualueen suojaamiseksi. Suunnitelmissa meluita on 1,35 metriä korkea.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin itäpuolella sijaitsevilla maanalaisissa viivytysputkissa. Viivytysputkien tilavuus on suunnitelmassa yhteensä yli 60 m³. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomaisella on kuullut rajanaapureita eikä heillä ole ollut 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 kosteudenhallintasuunnitelma.

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 tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaidat 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.