

§ 137

Uudisrakennuslupa 2022-712 Ristiniementie 12

Päätöspäivämäärä 25.8.2022
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 31.8.2022

Rakennuspaikka	49-34-108-11 ESPOONLAHTI Pinta-ala 4925.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ristiniementie 12 02320 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, (3/4)V, e = 0,65 + 15 % 3213.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Alexander c/o JM Suomi Oy Hevosenkentä 3 02600 ESPOO					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2) ja pihakannen alainen autohalli (3)					
	Pääsuunnittelija: Lahtinen Hannele arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104011011W	1914.0	1833.0	6745.0	4
	2	104011012X	2309.0	2223.0	7929.0	5
	3	1040110140	1236.0	1236.0	4221.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	62 Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö 04.05.2022 Naapurien kuuleminen 6 kpl 11.08.2022				Puoltava Mahdollistava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 27 kpl Kaupparekisteriote Hallintaoikeus selvitykset Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja Valtakirja 2 kpl Hankekuvaus					

Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja pinta-alataulukko
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Esteettömyysselvitykset
Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
Selvitykset kosteudenhallinnasta 3 kpl
Pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Liikennemeluselvitys
Palotekniset erillisuunnitelmat
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Rakennetyypit
Ulkoväriyssuunnitelma
Värilliset julkisivut 3 kpl
Kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja
Pihasuunnitelma
Ympäristöselvitys
Sisääntulon tukimuurit ja pinnakaiteet
TOPTEN-lomake YL08
KVV TEK-lomake
IV TEK-lomake
Talotekniikan korjattavuus TEK-lomake
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
RAK-suunnittelun perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Rakennussuunnittelun perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennuksen tietomalli 3 kpl ja tietomalliselostus
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa kaksi kellarillista asuinkerrostaloa ja pihakannen alle autohalli. Toisessa asuinkerrostalossa on neljä (4) kerrosta, toisessa viisi (5). Lisäksi rakennetaan autohallin sisäänajon yhteyteen tukimuureja. Tontille rakennetaan yhteensä 39 asuntoa.

ASEMAKAAVA

Kortteliin 34108 on tehty asemakaavamuutos v. 2017 ja sen liitteeksi viitesuunnitelma. Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK). Tontille saa rakentaa enintään yhden neljä- ja yhden viisikerroksisen asuinkerrostalon. Nelikerroksisen rakennuksen kadunpuoleinen osa saa kaavassa osoitetulla osalla olla enintään kolmikerroksinen. Viisikerroksisen rakennuksen suurimman kerroksen alasta 3/4 saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Asuntokohtaiset autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihalle

saa sijoittaa vieraspaikkoja sekä paikkoja liikuntaesteisiä varten.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- Porrashuoneiden yli 20m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä. Tällöin porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

- Asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

Asuinrakennusten rakentamisen tapa

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan sopivia. Asuinrakennusten tulee julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan ja väritykseltään olla korttelissa yhteensopivia mutta yksilöllisiä, erityisesti julkisivujen värityksen osalta. Julkisivuissa ei saa olla isoja ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja.

Rakennusten massoittelua tulee pyrkiä porrastamaan korkeus-, leveys- ja syvyysuunnassa. Kadunvarren rakennuksissa vähintään ylimmän kerroksen tulee olla porrastettu.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi porrastuvaa pistetaloa, joista toinen on neli- ja toinen viisikerroksinen. Rakennukset ovat kortteliin tulevan seitsemän asuinkerrostalon kaksi ensimmäiseksi toteutettavaa. Asuntokohtaiset pysäköintipaikat tulevat pihakannen alle. Lisäksi pihalle sijoitetaan neljä vieraspaikkaa. Korttelin yhteisestä autohallista toteutetaan ensimmäinen osa.

Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattuja tiilijulkisivuja, jotka ovat väriltään harmaasen taitettu vaalean ruskea ja tummemman ruskea. Parvekkeen taustaseinät ovat maalattua, vaakauritettua betonia tai paikalla muurattua tiiltä.

Parvekkeiden pieliteinät ovat läpivärjättyä julkisivulevyä. Parvekelaatat ovat ulokelaattoja, parvekelaattojen otsapinta on verhoiltu metalliprofiililla. Ylimmän kerroksen isoissa asunnoissa on sekä lasitettu, osittain katettu terassi, että erillinen esteetön parveke.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin kahdelle rakennusalalle jakautuva asuinrakennusoikeus on yhteensä 3213 ke-m². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden yli 20m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa. Lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15% kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä (3212 x 0,15 = 482 m²).

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 4223 m². Kerrosala on 4056 kem², mistä 3213 m² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 332 m² MRL 115§ sallimasta ylityksestä sekä 437 m² (13,6%) kaavan sallimasta lisärakennusoikeudesta.

MRL 115 §:n mukaista kerrosalan ylitystä on 332 m². Väestönsuoja 139 m², taloteknisten järjestelmien edellyttämät kuilut ja yleisiin tiloihin

avautuvat tekniset tilat 60 m² sekä ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävä osuus 133 m².

Porrashuoneiden sallittu lisäkerrosala on 75 m² ja yhteis- ja aputilojen kerrosala 437 m². Kaavan sallimasta lisärakennusoikeudesta on varastoja ja yhteistiloja 349 m² sekä kerhohuone ja talosauna yhteensä 88 m². Kerrosalan ylitys on MRL 115 §:n 3 momentin mukainen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Poikkeamat asemakaavasta:

Rakennus B (jossa on asemakaavassa suluissa kerrosmääräyksessä $\frac{3}{4}$ murtoluku alimpaa kerrosta koskien) on toteutettu siten, että maantasokerroksessa kaikki tilat ovat pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, mutta ylin kerros on sisäänvedetty. Kadunpuoleinen osa on siten neljä kerrosta korkea.

Perusteluna ovat korkeuserot tontilla sekä rakennusmassojen sijoittaminen tontille asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmasta poikkeavasti.

Rakennuksen B koillisreuna ja autohalli ylittävät rakennusalueen rajan n. 500 mm:llä.

Perusteluna on rakennusten sijoittaminen suorakulmaisesti toisiinsa nähden, vaikka rakennusalueiden rajat eivät sitä ole.

Poikkeamisia asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmasta on käsitelty Kaupunkikuvatoimikunnassa ja niitä on pidetty vähäisinä ja Kaupunkimittauksen lausunto on puoltava.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asuntokohtaiset autopaikat tulee asemakaavan mukaan sijoittaa pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa vieraspaikkoja sekä paikkoja liikuntaesteisiä varten.

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto (32 ap). $3213 \text{ kem}^2 / 85 \text{ kem}^2 = 38 \text{ ap}$. Tontille toteutetaan pihakannen alle kaikkiaan 43 autopaikkaa, joista 34 ap tulee tontin 11 käyttöön ja loput 9 ap yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti korttelin muiden yhtiöiden käyttöön. Lisäksi pihalle toteutetaan kolme autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisille varattu ja kaksi on vieraspaikkaa. Toinen liikuntaesteisille varattu autopaikka sijaitsee autohallissa.

Kaikkiin autopaikkoihin tulee sähköauton latauspistevalmius.

Polkupyöräpaikkoja toteutetaan kaikkiaan 128 pp (1pp/30 kem², kuitenkin vähintään 0,8 pp / as = 108 pp). Näistä 108 pp sijaitsee asemakaavan mukaisesti katetussa, lukittavissa olevissa tiloissa pohjakerrosten ulkoiluvälinevarastoissa ja 20 pp ulkona.

Väestönsuojan toteutus ja käyttö, paikkojen määrä ja sijainti

Väestönsuoja rakennetaan S1-luokkaisena ja suojassa on paikkoja 86 hengelle.

MUUT SELVITYKSET

- meluselvitys

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys, jossa on tutkittu millaisin meluntorjuntamenetelmin tontille suunniteltavat rakennukset voidaan toteuttaa. Kohteen meluntorjunnan määrää tieliikenne. Melumallinnuksen perusteella leikki- ja oleskelualueella vallitsee päivällä alle 50dB keskiäänitaso ja yöllä alle 40 dB, joten asemakavassa esitetyt melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla pihan oleskelualueilla.

- palotekniset asiat

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma. Rakennukseen ei ole esitetty poikkeamia määräyksiin.

- energia-asiat

Rakennukset ovat energialuokkaa A.

- hulevedet

Tontille on laadittu alustava pintavesi- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet johdetaan pois tontilta viivytyksen jälkeen liitoskohtalausannon mukaisesti HSY:n verkostoon.

- kosteudenhallinta

Hankkeeseen on laadittu kosteudenhallintasuunnitelma ja nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

- esteettömyysselvitys

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittely

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kahdesti ja puoltanut hanketta 16.08.2021 ehdolla, että sisäänkäyntien vieressä sijaitsevien asuntojen yksityisyyteen, kadun puoleisen pohjakerroksen metallisäleen riittäviin näkösuojaominaisuuksiin ja detaljointiin kiinnitetään huomiota sekä ylimmän kerroksen lipan muotoilua, detaljointia ja rakennetta muokataan keveämmän näköiseksi.

Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan lausunnon mukaiseksi.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Rasitteet ja yhteisjärjestelysopimukset: kulkutiet, pelastusreitit, autopaikat, vss-paikat, leikkialueet, jätehuoneet ym.

Pysäköintihallin käytöstä, palomuurin ja paloalueiden jakoseinien rakentamatta jättämisestä pysäköintihallissa tonttien rajoilla, yhteistiloista, kiinteistöjen vesi- ja viemäri liittymistä sekä rakennusten ulkopuolisista, myös pysäköintihallia palvelevista vesi- ja viemäri järjestelmän runkolinjoista, piha-alueista, jätehuollosta, piha-alueella sijaitsevista autopaikoista, liikuntaesteisille tarkoitetuista autopaikoista, kulku- ja pelastusteistä, pelastuspaikoista, sekä hulevesistä on sovittu korttelin 108 tonttien 5, 6, 9, 10 ja 11 välisessä 12.07.2022 päivätyssä yhteisjärjestelysopimuksessa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettava. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole

tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

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

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat
katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / 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 Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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 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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.