

§ 142

Uudisrakennuslupa 2023-1019 Karakalliontie 10

Päätöspäivämäärä	5.10.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	12.10.2023

Rakennuspaikka	49-57-7-11 KARAKALLIO Pinta-ala 1213.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Karakalliontie 10 02620 ESPOO Asemakaava AL-1, IV, 33 dB, e=1,62, 20 %, m1100, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 1960.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Karakallion Tori c/o Varte Oy Malmin Kauppatie 8 A 00700 HELSINKI Asunto Oy Espoon Karakalliontie 10 c/o Varte Oy Malmin Kauppatie 8 A 00700 HELSINKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1) Pääsuunnittelija: Lonka Jari arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104106039A 2641.0 2544.0 9464.0 4	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunta 09.01.2023 Ehdollinen Espoo 22.05.2023 Puoltava Kaupunkisuunnittelukeskus Naapurien kuuleminen 4 kpl 26.09.2023 . Kaupunkimittausyksikkö 12.09.2023 Puoltava	

Rajanaapurit Espoo 20.09.2023 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (12 kpl)
Asemapiirustus_dwg
Vss-piirustukset ja -ilmoitus
Hankkeen kuvaus
Valtakirja (2 kpl)
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet (2 kpl)
Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet (2 kpl)
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Rasitesopimus / Yhteisjärjestelysopimus
Kosteudenhallintasuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
(Alustava) pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Paloturvallisuussuunnitelma
Palotekninen suunnitelma (leimattu)
Energiaselvitys ja -todistus, ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (70)
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Ilmanlaatu-, värinä-, yms. selvitys
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Autopaikkaselvitys
Esteettömyysselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
Kartta-aineisto (4 kpl)
Tietomalli
Esittelyaineisto YRLTK

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa asuinkerrostalo. Korttelin tontille 49-57-7-10 haetaan samanaikaisesti luvalla 049-2023-768-A liiketilan rakentamista. Luvalla 049-2023-198-P on myönnetty purkulupa korttelissa sijainneelle Karakallion ostoskeskukselle ja siinä yhteydessä on selvitetty maaperän pilaantuneisuus ja maaperän kunnostustarve.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala neljäkerroksiselle asuinrakennukselle (AL-1, 13100, 20 %, (m1100)). Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen ja toisaalta korttelissa tulee rakentaa vähintään 1100 kem2 liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi. Tilat tulee sijoittaa maantasokerokseen ja niiden tulee avautua katu- tai torialueen puoleisille julkisivuille. Korttelin kaikkien rakennusten julkisivujen tulee olla korkeatasoiset ja detaljoinnin viimeistelyä. Materiaalien tulee olla kestäviä. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita kiviainespintoja. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteina myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi

julkisivun sommittelua.

Katutason kerroksen tulee olla kaupunkikuvaa elävöittävä ja kivijalan toiminnallista luonnetta esiin tuova, ja sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotuksen, materiaalin, värityksen sekä julkisivun jäsentelyperiaatteiden osalta. Julkisivun elävöittämisessä suositaan läpinäkyviä pintoja, viherrakentamisen keinoja tai taidetta. Pitkiä ikkunattomia pintoja ei sallita, ellei niitä toteuteta viherseinin tai elävöitetä taiteen keinoin. Torin puoleiseen julkisivuun tulee toteuttaa katos tai sisäänveto.

Ilmanvaihtokoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Tilat saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle kerrosluvun estämättä.

Tontille rakennuslupaa osoitettu asuinrakennusoikeus on 1960 kem². Asemaakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

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

RAKENNUSHANKE

Asuinkerrostalo on 4-kerroksinen, asuntoja on yhteensä 27 kpl ja niiden keskipinta-ala on 58,2 m². Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat harmaata tiililaattaa ja tehosteena on käytetty tummanruskeaa tiililaattaa. Ylempien kerrosten julkisivut ovat paksurapattuja ja tiililaatta on käytetty tehostepystyraitana. Parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeet ovat betonielementtiparvekkeita ja niiden kaiteet ovat valkoista lasia. Kaikissa parvekkeissa on parvekelasitus. Vesikatolla sijaitsee IV-konehuone. Etelän puolen katto-osuudella on varaus aurinkopaneeleille.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on torille avautuva kerhotila, monitoimitila ja liiketila. Maantasokerroksessa on irtaimisto-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuone, väestönsuoja sekä tekniset tilat. IV-konehuone sijaitsee vesikatolla. Saunaosastoja rakennetaan 1 kpl 27 saunatonta asuntoa kohti.

Korttelissa on yhteinen virkistykseen käytettävät piha-, oleskelu- ja leikkialueet. Alueet on suunniteltu liittymään saumattomasti toisiinsa ja toteutetaan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti.

Korttelin tonttien yhteiset jätteen keräyspisteet sijaitsevat tontin 49-57-7-7 pysäköintilaitoksen 1. kerroksessa.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 2641 m². Kerrosalaa on yhteensä 2544 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1960 kem², asemakaavan

sallimaa lisäkerrosalaa 395 kem2, MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 189 kem2 sekä muuta alaa 97 m2 (ullakko). Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaavamääräyksestä raideliikenteen maaperään aiheuttaman tärinä- ja runkomelun huomioimisesta rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa halutaan poiketa. Hanke on perustellut vähäistä poikkeamaa raidevarauksen tärinä- ja runkomelun huomiotta jättämistä rakennuksen perustuksissa, perustuen yhdenvertaisuuteen ja suojauksen hyödyttömyyteen, sillä suojaus joudutaan joka tapauksessa toteuttamaan radan rakenteissa alueen muiden rakennusten vuoksi. Tästä on erillisiä selvityksiä luvan liitteenä.

Kaupunkisuunnittelukeskus puoltaa lausunnossaan (22.5.2023) rakennusluvan myöntämistä hankkeelle ja katsoo, että hanke on toteutettavissa esitetyllä tavalla ja katsoo, että hankkeen toimittama selvitys runkomelusta (24.3.2023 lausunto, A-Insinöörit Suunnittelu Oy) on riittävä.

Poikkeamaa voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 95 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, autopaikkavaatimus toimistoille on 1 ap / 50 k-m2 ja liiketiloille 1 ap / 60 k-m2. Koska tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Autopaikkoja toteutetaan asunnoille 16 ap ja liiketiloille 2 ap. Pysäköintilaitoksen kellarikerrokseen on osoitettu yhteisjärjestelysopimuksella 18 ap, joista 1 ap on liikuntaesteisille soveltuva autopaikka.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem2 kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Liiketiloissa vaatimus on 1 pp / 50 kem2 ja puolet niiden vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan. Polkupyöräpaikkavaatimus tämän tontin asunnoille on vähintään 63 pp ja liiketiloille 2 pp. Tontin pyöräpaikoista 64 kpl:tta toteutetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoissa ja 8 kpl:tta pyöräpaikkoja on runkolukittavia katetusti parvekkeiden alla.

Asuinkerrostalon 1. kerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 59 henkilölle. Väestönsuoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Korttelin yhteinen piha-alue on esteetön.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja 09.01.2023 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella on leimattu palotekniset suunnitelmat 29.08.2023.

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

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

Hankkeesta on tehty ulkovaipan äänieristävyyden mitoituslaskelmat (Ulkovaipan ääneneristys, Talo C, A-Insinöörit, 17.1.2023) asemakaavamääräyksessä asetettujen vaatimusten täyttymisten osoittamiseksi. Selvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Rakennusalueen rajat ja näin ollen tontin rajat eivät ole suorassa kulmassa rakennuksen kanssa. Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajan suurimmillaan koillissivulla 0,75 metriä. Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 7 § mukaan parvekkeet voivat ylittää tontin sisäisen rajan enintään 1,2 metrillä.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin länsipuolella sijaitsevissa maanalaisissa virtauksensäätökaivoissa. Virtauksensäätökaivojen tilavuus on suunnitelmassa yhteensä yli 48 m³. Virtauksensäätökaivoista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomaisen on kuullut rajanaapureita eikä heillä ole ollut hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus 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

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 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.

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.

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinoista) 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. Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavamääräyksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hyvissä ajoin ennen rakennusten käyttöönottoa tulee perustaa rasiitteina 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 ja 175
Espoon kaupungin rakennusjärjestys 7 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
p. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.