

§ 93

Uudisrakennuslupa 2021-259 Niittykatu 6

Päätöspäivämäärä 18.5.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.5.2021

Rakennuspaikka	49-15-45-7 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2590.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittykatu 6 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 1950.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Omega c/o Helsingin Rakennusteho Oy Krouvintie 5 90400 OULU					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (285S)					
	Pääsuunnittelija: Mutanen Juha arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103922285S	2474.0	2474.0	8411.0	4
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 22.02.2021		Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 6 kpl	09.03.2021	.			
	Metron rataisännöinti	18.03.2021	Puoltava			
	Espoo Ympäristökeskus	07.04.2021	Ehdollinen			
	Länsimetro Espoo	19.04.2021	Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 11 kpl Kaupparekisteriote Valtakirja Yhteisjärjestelysopimus Rakennuslupakartta Katukorkeusilmoitus					

HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallintamenettelystä
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (88)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivuotteet
Korttelijulkisivut
Julkisivujen väriyys suunnitelma
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustukset ja -ilmoitus
s-1 -alueen katselmusmuistio
s-1 -alueen suojaussuunnitelma
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Hankeselostus
Parvekkeen periaateleikkaus
Selvitys aputiloista
Sijoituslupa
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jolle on asemakaavassa määrätty yhteensä kolme rakennusala enintään neljä-, kuusi- ja seitsemänkerroksiselle asuinkerrostalolle sekä näiden alle ja sisäpihalle sijoittuvalle maanalaiselle autohallille. Rakennettavalle tontille sijoittuvan nelikerroksisen asuinkerrostalon enimmäiskerrosala on 1950 kem². Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä valkoista rappausta, valkobetonia ja/tai paikallamuurattua tiiltä. Julkisivuja voidaan elävöittää värillisillä osilla. Kadun puoleiset parvekkeet on lasitettava. Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa kerhotiloja, saunoja, varastoja, pesutupia, väestönsuojia, jätehuoneita, teknisiä tiloja, kiinteistöhuollon tiloja sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävät osat, edellyttäen että tämä lisää asumisviihtyisyyttä. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä lähiympäristösuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen tasakattoisen asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkobetoni. Tehosteina käytetään hopeanharmaata peltiä ikkunalinjoissa sekä profiloitua betonia ja käsittelemätöntä pystysuuntaista puupaneelia maantason rakenteissa ja

piharakennuksissa. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 36 kpl keskipinta-alaltaan noin 46 m². Asunnoilla on lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai aidattu asuntopiha. Asunnoissa on asuntokohtainen koneellinen ilmanvaihto. Sisäpihalle sijoittuvaan, korttelin yhteiskäytössä olevaan maanalaiseen autohalliin ajetaan etelästä Niittyportti-kadulta ja pihakannen päällä olevaan paikoitukseen lännestä Niittykadulta. Varatiepoistuminen on osoitettu parvekkeiden kautta nostokoriautoon. Jätteet kerätään tontin alueelle pihakannen päälle sijoittuvaan korttelin yhteiseen syvässäiliöryhmään ja kierrätyshuoneeseen. Kortteliin on aiemmin myönnetty rakennusluvut kahdelle muulle asuinkerrostalolle, maanalaiselle autohallille, piharakennuksille sekä maalämpökaivoille.

Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeudellinen kerrosala 1950 kem² käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 2474 kem² on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, teknisten tilojen tai kuulujen ylitystä 128 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 396 kem².

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; yhteensä 21 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 21 ap autohalliin. Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; yhteensä 72 kpl. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 82 pp ulkoiluvälinevarastoihin.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 52 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus sekä yhteydet autohalliin ja pihakannelle ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka autohallista.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti.

Asuntojen tuloilma otetaan asemakaavan mukaisesti katolta tai katuun nähden suojaiselta puolelta.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Asemakaavan edellyttämä rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma on toimitettu lupahakemuksen liitteeksi.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Länsimetro Oy toteaa lausunnossaan, ettei suunnitellulla pintalouhinnalla ole haittaavaa vaikutusta metrotunnelin rakenteisiin.

Espoon ympäristökeskuksen lausunnon sisältämät ehdot hulevedenhallinnasta ja liito-orava-alueen suojaamisesta on otettu suunnitelmissa huomioon.

Asunnoista puolet on pientasuntoja. Hakija on ottanut huomioon PKS- ja TOPTEN -rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen ja laatinut hakemuksen liitteenä olevan aputilaselvityksen. Mitoitus noudattaa korttelin yleistä mitoitusta, ja osa yhteistiloista on kiinteistöjen yhteisessä käytössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Kiinteistöjen 49-15-45-7, 49-15-45-8 ja 49-15-45-9 välille on solmittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu kulkuyhteyksistä, autopaikoista, pelastusjärjestelystä, yhteispihasta, yhteistiloista, jätteidenkeräyspaikasta sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

Perusrakenteiden, tonttivesijohdon ja sadevesiviemärin sijoittumiselle yleisen alueen puolelle on saatu sijoituslupa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanke kuuluu korttelikokonaisuuteen, joka on esitelty aiemmin kaupunkikuvatoimikunnalle.

Hankkeen käsittely teknisessä toimikunnassa on katsottu tarpeettomaksi, koska hanke ei sisällä tavanomaisesta poikkeavia teknisiä ratkaisuja.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennuspaikka sijaitsee lähellä maanalaista metrotunnelia. Rakennustyössä sekä louhinnan valmisteluissa, katselmuksissa, tärinäseurannassa ja toteutuksessa on noudatettava HKL:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradalla ja sen välittömässä läheisyydessä'.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 asemakaavan edellyttämät auto- ja polkupyöräpaikat sekä kiinteistön käyttöön tarkoitetut yhteistilat ja jättesuoja oltava toteutettuina.

Ennen rakennustöiden aloittamista on asemakaavan s-1 -alueen säilytettävä puusto tontin pohjoisreunalla suojattava hakemuksen liitteenä olevaa suojaussuunnitelmaa noudattaen. Riittävä puiden merkintä tulee varmistaa ympäristökeskukselta.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 voimassaoloa ei pidennetä

luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 125 §, 133 §, 135 § ja 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranen, puh. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.