

§ 106

Uudisrakennuslupa 2021-807 Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä 8.6.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.6.2021

Rakennuspaikka 49-54-18-7 Nihtisillankuja 2
KILO 02630 ESPOO
Pinta-ala 5798.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AK, VI, 4000, Asuinkerrostalojen
käyttötarkoitus korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus 4000.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija Asunto Oy Espoon Vouti c/o T2H Espoo Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA

Toimenpide Kuusikerroksinen asuinkerrostalo (875N), ulkoiluvälinevarasto (876P) ja autokatos (877R) liitetyllä meluaidalla ja rakennustöiden aloittaminen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103937875N	2801.0	2699.0	10140.0	6
2	103937876P	75.0	75.0	230.0	1
3	103937877R	159.0	0.0	400.0	1

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Rajanaapurit Espoo	29.04.2021	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	07.05.2021	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö Espoo Ympäristökeskus	12.05.2021	Mahdollistava
	25.05.2021	Ei arvoa

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (16 kpl)
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl

Energialaskennan lähtötiedot
Energiatodistuksen liite
Esteettömyysselvitys
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Suunnittelutehtävän perusteet ja hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus 2 kpl
Kerrosalalaskelma
Meluselvitys
TOPTEN RAVA-n mukainen aputilaselvitys
Kiinteistörekisteriote
Ennakkoneuvottelumuistio GEO
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
TEK_Rakennetekniikka
Mallinettu havainnekuva koko korttelista
Pelastustiepiirustus
PALO01 perustietolomake
Palovihko
Palotekninen selvitys
Riskiarvio paloturvallisuus
Pihasuunnitelma
Rakennuslupakartta
Selvitys hulevesistä
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä 2 kpl
Taloyhtiön hallituksen kokospöytäkirja
Ulkoväriyysuunnitelmat
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunto
Lausunnon liite - Espoo Ympäristökeskus, 25.05.2021
Selvitys naapurien kuulemisesta
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo (875N), ulkoiluvälinevarasto (876P) ja autokatos (877R) sekä autokatokseen liitetty meluaita. Asuntoja on yhteensä 50 kpl. Samalla haetaan aloitusoikeutta perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna runkoasennustöiden saaminen vesitiiviiksi ennen talven lämpötila-, kuivaus- ja kosteudenhallintahaasteita. Samalle tontille luvalla 2021-806-A haetaan samanaikaisesti lupaa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusala kuusikerroksisille asuinrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille, suuriksi kasvavien puiden istutus alueet, pysäköintipaikat ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla

suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2050 kem² ja 1950 kem² lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerrokseen, asumista palvelevat yhteistiloja kuten kerho-, sauna-, tms tiloja ja autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappaista. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. autokatosten julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivuverhouksena on luonnonvalkoinen, puhtaaksimuurattu, poltettu julkisivutiili. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia, väreinä murrettu vaalea keltainen ja murrettu keltainen. Asuinrakennuksen kattomuotona on harjakatto ja katteena musta huopakate.

Autokatoksen ja ulkoiluvälinevaraston ulkoseinien pääasiallisena ulkoverhouksena on luonnonvalkoiseksi maalattu pystylauta ja puurimoitus. Autokatoksen vesikattona on monilappeinen, loivaharjainen viherkatto. Tontin koillis-, kaakkois- ja eteläpuoleisille rajoille rakennetaan autokatoksiin liittyvä betoni- ja lasirakenteinen ja osin puuverhoiltu meluesteaita.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen ja ullakkokerroksessa sijaitsee IV-konehuone. Hankkeen sauna- ja kerhotilat sijaitsevat saman tontin luvalla 049-2021-806 toteutettavan asuinkerrostalon ullakkokerroksessa. Saunattomia asuntoja on yhteensä tontin kahdessa taloyhtiössä 81 kpl, jolloin tarve on 4 talosaunaa. Naapurirakennuksen ullakon tasolle on suunnitelmassa 2 isompaa saunaosastoa, joissa on saunat 8+7 hlölle ja pukuhuoneet 8+8 hlölle. Tällöin kahden isomman saunaosaston on katsottu korvaavan neljä pientä saunaosastoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tonttien 7 ja 8 yhteinen ulkoiluvälinevarasto sijoittuu rakennusalueelle, jolle saa rakentaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, väestönsuoja-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Ulkoiluvälinevarasto on sijoitettu maantasoon sisäpihalle, tontilla 9 sijaitsevaa autojen pysäköintihallia vasten. Perusteluna on toteuttaa asuinkerrostalojen polkupyöräpaikkojen sijoittelu kootusti ja tehokkaasti yhteiseen varastoon, johon on hyvät yhteydet kaikista taloista. Varaston avulla maisemoidaan myös pysäköintihallin ulkoseinä.

Asuinkerrostalo ylittää rakennusalueen rajan parvekkeen ja osittain päämassan osalta kaakkoispäädyssä n 0,8 metriä. Tätä perustellaan toimivampien sisäänkäyntien ja jalankulkujärjestelyjen takaamiseksi.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2774 kem2, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1950 kem2, MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 153 kem2 ja porrashuoneiden 15 m2 ylittävä osuus 271 m2. Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 325 kem2. Asuinkerrostalon kokonaisala on 3070 m2. Ukoiluvälinevarasto on kooltaan 75 kem2 ja kokonaisalaltaan 75 m2. Autokatos on kooltaan 159 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. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 25 ap. Tontin 9 parkkihalliin sijoitetaan 7 ap. Tontin 7 pihalle osoitetaan 8 ap. Autokatokseen tontille 7 on osoitettu 10 ap. Pihalla olevista autopaikoista 1 kpl on osoitettu liikuntaesteisille. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

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 pihalle lähelle sisäänkäyntejä. Polkupyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 100 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 100 kpl:tta toteutetaan tonttien 7 ja 8 erilliseen ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 10 kpl:tta avopaikkoja.

Hankkeen väestönsuoja on osoitettu saman tontin toiseen asuinkerrostalon 1. kerrokseen yhteisjärjestelysopimuksella S1-luokan väestönsuojana, jossa on suojapaikkoja 106 henkilölle. Se toimii tontin molempien asuinkerrostalojen väestönsuojana ja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 08.02.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. maantasoon sijoittuvien autopaikkojen määrästä, parvekeratkaisuista sekä julkisivujen aukotuksen sommittelusta. Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

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

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta ehdoin ja savunpoistoratkaisuja koskevin huomautuksin.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 18 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta.

Espoon ympäristökeskuksen toteaa lausunnossaan hakemuksen rakentamisen sijoittuvan liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Hankealueen puusto on poistettu jo aiemmin. Ympäristökeskus lausui hakkuuhakemuksesta 15.10.2019, että hakkuiden seurauksena vähenevien kolopuiden vuoksi tulee liito-oravalle soveltuvia pönttöjä asentaa kompensatiotoimenpiteenä säästyvälle metsän osalle. Lisäksi liito-oravan ydinalue ja säilytettävä metsän osa tulee merkitä hakkuiden yhteydessä selvästi maastoon.

Mikäli pönttöjä ei ole vielä laitettu, ne tulee asentaa säästyvälle metsän osalle. Liito-oravan ydinalueen reunapuuston säilymisedellytykset on huomioitava riittävällä suojaetäisyydellä, niiden juuristoa ei tule vahingoittaa. Ennen rakentamistöiden alkamista liito-oravan ydinalueen reunapuusto on suojattava rakentamisaikaisin aidoin ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti (liite). Häiritsevää melua aiheuttavat työt (räjäytykset, paalutus) tulee tehdä liito-oravan lisääntymisajan 1.4. -31.7. ulkopuolella. Rakennuspaikan (49-54-18-7) lounaiskulma on osa aluetta, jolla on tehty pilaantuneen maan kunnostustöitä Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen (UUDELY/14464/2020) mukaisesti, ja kunnostuksesta on lähetetty loppuraportti Uudenmaan ELY-keskukselle ja Espoon ympäristökeskukselle. Loppuraportin mukaan kunnostustavoitteet saavutettiin, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteille. Alueelle jäi kuitenkin haitta-ainepitoisia maa-aineksia, mikä on otettava huomioon, jos haitta-ainepitoisia maa-aineksia kaivetaan tai poistetaan. Uudenmaan ELY-keskus antaa kunnostuksen loppuraportista vielä lausuntonsa, jossa todetaan, ovatko kunnostustoimet riittäviä ja onko alueella esimerkiksi toimenpidetarvehuomio.

Hankkeesta on tehty meluselvitys, jossa mm esitetty ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan rakennuksen itäpuolella sijaitsevissa maanalaisissa viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 30 m³. Viivytysputkista hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut rajanaapureita. Naapuri Vitikka 1 (49-54-18-3) huomauttaa hulevesijärjestelyjen muutoksista ja toteaa, ettei niillä saa olla vaikutusta heidän tonttinsa pohjoisosissa oleviin hulevesiojiin. Niiden kapasiteetti ei naapurin mukaan kestä lisääntyneitä sadevesimääriä. Vitikka 1 toiminta ei saa häiriintyä rajalle rakentamisesta. Lisäksi naapuri huomauttaa Nihtisillankujan liikenteen tärkeydestä etenkin poliisin hälytystoiminnan kannalta.

Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 §

3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

**Esittelijän
päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakentamista valmisteleviin töihin sekä perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 27 790 euron vakuus.

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

saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

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.

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

Ennen rakentamista on selvitettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristösuojelulain (572/2014) 133-136 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi.

Ympäristökeskuksen lausunnon mukaiset liito-oravan elinympäristöä turvaavat toimenpiteet tulee olla toteutettuina ennen rakentamistöiden aloittamista.

Häiritsevää melua aiheuttavat työt (räjäytykset, paalutus) tulee tehdä liito-oravan lisääntymisajan 1.4. - 31.7. ulkopuolella.

Alueelle jääneet haitta-ainepitoiset maa-ainekset on otettava huomioon maa-aineksia kaivettaessa tai poistettaessa ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti.

Ennen muuraus-/rappausstyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus 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.

Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa. Ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.