

§ 59

Uudisrakennuslupa 2022-322 Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä

31.3.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

6.4.2022

Rakennuspaikka

49-54-18-8

Nihtisillankuja 2

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 5255.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK,VI, 4000, 32 dB, asuinkerrostalojen
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus4000.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Vikaari c/o T2H Espoo Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA**Toimenpide**

Kuusikerroksinen asuinkerrostalo (9904) ja ulkovälinevarasto (002H)

Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1039989904	3070.0	2826.0	10760.0	6
2	103999002H	106.0	106.0	325.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittaussyksikkö	10.02.2022	Mahdollistava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	14.03.2022	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	18.03.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteetPääpiirustukset (13 kpl)
Asemapiirustus-DWG-tiedosto
Energiaselvitys ja -todistus

Esteettömyysselvitys
Hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Meluselvitys
TOPTEN RAVA-n mukainen aputilaselvitys
Rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kaupunkikuva-aineisto
Ennakkoneuvottelumuistio
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Havainnekuva
Aluejulkisivu
Tonttijulkisivut
Pelastustiepiirustus
Riskiarvio paloturvallisuus
Palovihko
Palotekninen selvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pihasuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuslupakartta
Hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys naapurien kuulemisesta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä 2 kpl
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Ulkoväriytyssuunnitelmat
Valtakirja
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Lausunnon liite
Yhteystietojen liite

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo (9904) ja ulkoiluvälinevarasto (002H). Asuntoja on yhteensä 55 kpl. Samalla haetaan rakennustöiden aloittamisoikeutta perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna runkoasennustöiden saaminen vesitiiviiksi ennen talven lämpötila-, kuivaus- ja kosteudenhallintahaasteita. Samalle tontille luvalla 2022-321-A haetaan samanaikaisesti lupaa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle (9915). Luvalla 049-2021-1240 on tontille luvitettu kolme autokatosta ja niihin kytketty melumuuri.

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 kerroksiin, asumista palvelevia 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 tilasuunnittelua 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 vihreää ja murrettu vihreää. Asuinrakennuksen kattomuotona on harjakatto ja katteena musta huopakate.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijoittuvat ensimmäiseen kerrokseen ja ullakkokerroksessa sijaitsee IV-konehuone. Hankkeen sauna- ja kerhotilat sijaitsevat rakennuksen ullakkokerroksessa. Saunattomia asuntoja on yhteensä tontin kahdessa taloyhtiössä 81 kpl, jolloin tarve on 4 talosaunaa. Ullakon tasolle on suunnitelmassa 2 isompaa saunaosastoa, joissa on saunat 8+7 henkilölle ja pukuhuoneet 8+8 henkilölle. Tällöin kahden isomman saunaosaston on katsottu korvaavan neljä pientä saunaosastoa. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2826 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2050 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 277 kem² ja porrashuoneiden 15 m² ylittävä osuus 273 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 226 kem² ja IV-konehuone ullakolla 244 m². Asunkerrostalon kokonaisala on 3070 m². Ulkoiluvälinevarasto on kooltaan 106 kem² ja kokonaisalaltaan 106 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 28 ap. Rakennuksen autopaikoista sijoittaan 18 kpl tontin 8 piha-alueelle ja 10 kpl sijoitetaan tontin 9 parkkihalliin. 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 110 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 100 kpl:tta toteutetaan tonttien 7 ja 8 erilliseen ulkoiluvälinevarastoon ja 10 kpl sijoitetaan asuinrakennuksen 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 10 kpl:tta avopaikkoja.

Hankkeen väestönsuoja on osoitettu 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 27.09.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. julkisivujen tehosteväriskaalaa raikastamisesta, yhteistilojen käytettävyydestä ja lisäksi yhteensovitettu korttelipiha rakennelmiseen tulee edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Kaupunkikuvatoimikunta (20.12.2021) on puoltanut kehitystoimenpiteillä päivitettyjä suunnitelmia.

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

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa 14.03.2022 lausunnossaan hanketta, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty. Lisäksi lausunnossa pyydetään korjauksia väestönsuojasuunnitelmiin. Hanke on täydentänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

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

Espoon ympäristösuojelu toteaa 18.3.2022 lausunnossaan rakennuspaikan (49-54-18-8) olevan 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 ympäristösuojeluun. Loppuraportin mukaan kunnostustavoitteet saavutettiin, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteille. Alueen kaakkois- ja eteläosaan jäi kuitenkin haitta-ainepitoisia maa-aineksia, mikä on otettava huomioon, jos haitta-ainepitoisia maa-aineksia kaivetaan tai

poistetaan. Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan loppuraportista merkinnyt alueelle toimenpidetarvehuomion, jonka mukaan Uudenmaan ELY-keskukseen on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä, mikäli kynnysarvotasot ylittävillä alueilla on tehtävä kaivutöitä.

Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että kiinteistöllä 49-54-18-8 voidaan tehdä maaperäkaivantoja seuraavilla ehdoilla:

- Ennen maaperän kaivamista alueen kynnysarvot ylittävillä alueilla on oltava hyvissä ajoin etukäteen yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen.
- Mahdollisia työmaavesiä ei saa imeyttää maaperään kynnysarvot ylittävillä alueilla.

- Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

- Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun

Lisäksi lausunnossa todetaan hakemuksen rakentamisen sijoittuvan liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Hankealueen puusto on poistettu jo aiemmin. Rakentamisalueen eteläpuolinen säilytettävä puusto tulee ennen rakentamistöiden alkamista suojata rakentamisaikaisin aidoin ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti (liite).

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 tontin 7 itäpuolella sijaitsevilla 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 päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

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 istutussuunnitelmat
saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
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.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Työmaa-aikaisten vesien hallinnasta on esitettävä suunnitelma aloituskokoukseen mennessä.

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

Rakentamisalueen eteläpuolinen säilytettävä puusto

tulee ennen rakentamistöiden alkamista suojata rakentamisaikaisin aidoin ympäristösuojelun lausunnossa olevan ohjeen mukaisesti (liite).

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. Lisäksi tulee noudatettaa Espoon ympäristösuojelun 18.3.2022 lausunnossa antamia ohjeita.

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

Ennen muuraus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakoon 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. 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. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Tontin ulkopuoliset autopaikat tulee olla toteutettuina ennen 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 voimassaoloaikaa 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

Asia käsiteltiin pykälän 61 jälkeen. Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.