

§ 60

Uudisrakennuslupa 2022-360 Nihtitorpankuja 1

Päätöspäivämäärä

31.3.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

6.4.2022

Rakennuspaikka

49-54-17-13

Nihtitorpankuja 1

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 5907.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusAK , VIII, 10450+ prhs>20, 31 ja 33
dB,Asuinkerrostalojen korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus10450.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala2030.0 k-m²**Hakija**Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1A c/o LumoKodit Oy
PL 40
00301 HELSINKIFIM Vuokratontti Ky c/o FIM Kiinteistö Oy
Mikonkatu 9
00100 HELSINKIAsunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1D c/o LumoKodit Oy
PL 40
00301 HELSINKIAsunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1 B c/o Lehto Asunnot Oy
Voimatie 6 B
90440 KEMPELEAsunto Oy Espoon Ritarisilta c/o Lehto Asunnot Oy
Voimatie 6 B
90440 KEMPELE**Toimenpide**Neljä kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa (628Y, 6290, 641C, 642D),
kaksi talousrakennusta (643E, 644F), meluaita ja
rakennuksen C ja D aloittamisoikeus ennen rakennusluvan
lainvoimaisuuttaPääsuunnittelija: Lehtinen Rauno arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104000628Y	3636.0	3515.0	10040.0	8

2	1040006290	2787.0	2676.0	7760.0	8
3	104000641C	3636.0	3531.0	9960.0	8
4	104000642D	3643.0	3522.0	9980.0	8
5	104000643E	283.0	283.0	930.0	1
6	104000644F	211.0	211.0	710.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö 22.02.2022 Mahdollistava
Länsi-Uudenmaan 14.03.2022 Ehdollinen
Pelastuslaitos

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (54 kpl)
Asemapiirustus-DWG-tiedosto
Energiaselvitykset ja -todistukset
Esteetön rakennus -lomake (piharakennukset)
Esteetön luhtitalo -lomake
Hankekuvaus
Kerrosalalaskelmat
Kerrosalakaaviot
Keskustelun liite
Meluselvitykset
Maanalaisten johtojen sijanti-ilmoitus
Muistio esteettömyysasiantuntijan kanssa käydystä kokouksesta.
Muistio hankkeessa tehdyistä muutoksista helmikuun 2021 KKT
Perustuspiirustus
Palotekniset perusteet
Paloselvitykset
Rakennetyypit
Palovihkot
Perustukset tonttijako
Pelastuslaitoksen leimaamat suunnitelmat
Riskiarviot
Yhteistilojen pinta-alat
Ennakkoneuvotteluasialista ja muistio
RAK Suunnittelun ja Totetuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Arkkitehtisuunnitelmat
Rakennetyypit
Katu- ja aluejulkisivut
Julkisivuotteet
Väritetyt julkisivut
Meluaidat ja muurit
Alueleikkaus
Pihasuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvedtolomake
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirjat
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunnot
Väestönsuojapiirustukset -VSS-piirustukset
Ympäristötekkinen tutkimusraportti
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Hankekuvaus
Aloitusoikeushakemus ja takaustodistus
Vastine 16.3 sähköiseen järjestelmään tulleeeseen huomautukseen
Aloitusoikeushakemus ja takaustodistus
Maanalaisten johtojen sijanti-ilmoitus
Yhteisjärjestelysopimusluonnos, jätteen tyhjennys ja pelastustie
Rakennetyypit
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Valtakirja
Väestönsuojapiirustukset
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa neljä kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa (628Y, 6290, 641C, 642D), kaksi talousrakennusta (643E, 644F) ja meluaita länsirajalle. Asuntoja on yhteensä 228 kpl. Samalla haetaan aloitusoikeutta talojen C- ja D perustustöiden ja C-talon kahden ensimmäisen kerroksen tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna varmistaa runkoelementtien saatavuus ja turvallisuusnäkökulmasta vältetään ylimääräinen kiire työmaan aikana. Luvalla 049-2022-361-A haetaan samanaikaisesti lupaa pysäköintilaitokselle (639A). Luvalla 049-2021-1238-T on tontille annettu lupaa rakentamista valmisteleville puunkaato-, maanrakennus- ja louhintatöille.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu neljä rakennusala kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille ja kaksi yksikerroksisille talousrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Porraskäytävistä tulee olla esteettömät yhteydet katualueen sekä piha-alueen puolelle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2800 kem², 2800 kem², 2150 kem² ja 2700 kem² lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat melualueella ja asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi lisärakennusoikeutta ovat jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla ympäröivien katualueiden suuntaan pääosin tummia kiviainespintoja. Julkisivuissa tulee käyttää lisäksi muita materiaaleja ja tehostevärejä siten, että julkisivut muodostavat arkkitehtoniselta teemaltaan vaihtelevan ja mielenkiintoisen

kokonaisuuden. Asuinrakennusten katutasen julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Mahdolliset tukimuurit tulee toteuttaa pääjulkisivun arkkitehtuuriin sopeutuvaksi arkkitehtonisin tai kuvataiteellisin keinoin. Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

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

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennusten elementtirakenteiset pääjulkisivut katujen suuntaan rapataan harmaaksi. Parvekkeiden kuorielementit ovat valkobetonia. Sisäpihan varsinaiset parvekejulkisivut rapataan ja maalataan talokohtaisin teemavärein. Lisäksi katujulkisivuilla verhotaan mustalla luonnonkivellä julkisivupintoja sisäänkäyntien yhteydestä pohjakerroksissa vahvistamaan sisäänkäyntien erottumista. Lisäksi parvekejulkisivulla osa parvekelaseista toteutetaan taustamaalattuina.

Molempiin piharakennuksiin toteutetaan viherkatto. Niiden julkisivut ovat mustanharmaaksi ja vaalean puunsävyiseksi kuultokäsiteltyä puupaneelia.

Korttelissa on kaksi talopesulaa. Toinen talopesuloista ja kolme kuivaushuonetta sijaitsevat pihan yhteistilarakennuksessa. Toinen talopesuloista ja kaksi kuivaushuonetta sijaitsevat A-talon pohjakerroksessa. Lisäksi B- ja C-talojen pohjakerroksissa on kummassakin yksi kuivaushuone. A-talon pohjakerroksessa sijaitsee yksi kerhotila sekä kaksi saunaa pesutiloineen, lisäksi C-talon pohjakerroksessa sijaitsee yksi sauna. Toinen kerhotila sijaitsee pihan yhteistilarakennuksessa ja pihan varastorakennuksen yhteydessä sijaitsee lisäksi erillinen kerho- ja harrastetila. Pihan yhteistilarakennuksessa sijaitsee kuusi saunaa pesutiloineen, joista yksi on erityisesti suunniteltu esteettömäksi. Yhteensä saunoja on pesu- ja pukutiloineen yhdeksän, pesuloita kaksi ja kerhotiloja kolme.

Asuntojen varatiejärjestelynä on osittain omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta ja osittain pihan pelastustien kautta nostolava-autolla.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään kerrosalaa yhteensä 13 738 kem².

Asuinkerrostaloissa uudisrakentamisen kerrosala on 13 244 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 10 387 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 1007 kem² ja porrashuoneiden 20 m² ylittävä osuus 1205 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 2858 kem². Asuinkerrostalojen kokonaisala on 13706 m². Talousrakennusten lisäkerrosala on 494 kem² ja kokonaisala 494 m². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 64 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 122 ap. Tontin 14 parkkihalliin sijoitetaan 122 ap. 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 456 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 464 kpl:tta toteutetaan naapuritontin parkkihallin ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 42 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostaloille on osoitettu kolme S1-luokan väestönsuojaa, joissa on suojapaikkoja yhteensä 276 henkilölle. Ne toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat esteettömät pysäköintipaikat sijoitetaan hissillisen porrashuoneen välittömään läheisyyteen hallin tasaiselle osuudelle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittellyt hanketta ja 1.3.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. että suositellaan useamman harmaan sävyn käyttämistä katujulkisivun puoleisessa tummanharmaassa rappauksessa, yhteistilojen toimivuuteen tulee edelleen kiinnittää huomiota, mm. wc-tilojen riittävyys, le-wc-tilan sijoitukseen sekä ulkovilvoittelutilojen toimivuuteen, esteettömyysasetuksen asettamat vaatimukset suunnittelulle ja suunnitelma tulee esitellä esteettömyysasiantuntijalle.

Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti ja suunnitelmat on esitetty esteettömyysasiantuntijalle.

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

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta ehdoin, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty. Lisäksi väestönsuojien osalta suunnitelmia tulee täydentää. Hanke on huomioinut lausunnon ja täydentänyt suunnitelmia.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Kohteen jätehuoltoon liittyen syväkeräysastioiden tyhjennys tapahtuu viereisen asuintontin 12 pysäköintialueen kautta ja tämä vaatii yhteisjärjestelysopimuksen tekemistä. Jäteastoiden luokse pääseminen ei vaikuta viereisten taloyhtiöiden paikoitusalueen autopaikkoihin, mutta aiheuttaa vähäisen muutostarpeen ajoalueen laajentamiseksi tontinrajalle saakka. Myös ajo pelastustielle tapahtuu asuintontin 12 kautta ja vaatii myös yhteisjärjestelysopimusta.

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

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan naapuritontin (49-54-17-14) eteläosan viheralueella sijaitsevilla maanalaisilla viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 52 m3. Viivytysputkista hulevedet pumpataan kaupungin

hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut saman korttelin rajanaapurit Nihtitorpankuja 1 ja Nihtitorpankuja 3. Viranomaisen on kuullut muut naapurit yhteisesti pysäköintilaitosta koskevan lupahakemuksen 2022-361-A:n kanssa. Naapuri Nihtirinne 2 (49-54-14-8) huomauttaa rakennushankkeen autohallin sijainnista. Naapuri toivoo, että tämä kyseinen matalampi rakennus (=pysäköintilaitos) sijaitsisi Nihtisillantien puolella, eli nykyisessä piirustuksessa peilikuvana. Naapurin mukaan korkeat rakennukset tulevat nykyisellä suunnitelmalla pimentämään heidän tonttiaan. Lisäksi huomautuksessa on käsitelty katujen liikenteen sujuvuutta. Huomautus on kokonaisuudessa luvan liitteenä.

Vastineessaan hanke toteaa, että suunnittelussa on noudatettu asemakaavaa. Asemakaava yksiselitteisesti määrää asuinkerrostalot ja pysäköintilaitoksen kyseisille sijainneille. Lisäksi asemakaavassa on ajoneuvoliittymäkielto Nihtisillantien ja Nihtisillankujan puoleiselle tontinrajalle. Lisäksi vastineessa todetaan liikenteen sujumisen olevan kaikkien osapuolten intressi. Vastine on kokonaisuudessa luvan liitetiedostona.

Naapurihuomautus koskee osittain lupaa 049-2022-361-A (pysäköintilaitos) ja vain korkeuksien suhteen tätä hanketta. Uudisrakennukset noudattavat asemakaavamääräyksiä, Espoon kaupungin rakennusjärjestystä sekä alueelle tehtyä korttelisuunnitelmaa. Rakennuslupamenettelyn piiriin ei kuulu katujen liikennesuunnittelu.

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.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa talojen C- ja D perustustöiden ja C-talon kahden ensimmäisen kerroksen tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 75 000 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

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin
suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä 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.

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.

Ennen muuraus-/rappausstyöhön 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
vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.
Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä
johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten
mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus
on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen

käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.