

§ 61

Uudisrakennuslupa 2022-321 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

AK, VI, 4000, 32 dB, asuinkerrostalojen

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

4000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Vasalli c/o T2H Espoo Oy

Vantaankoskentie 14

01670 Vantaa

Toimenpide

Kuusikerroksinen asuinkerrostalo (9915)

Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

1039989915

2791.0

2690.0

10140.0

6

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 27.09.2021

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 10.02.2022

Mahdollistava

Länsi-Uudenmaan
Pelastuslaitos 14.03.2022

Ehdollinen

Espoon ympäristö- ja
rakennusvalvontakeskus,
ympäristönsuojelun
palvelualue 18.03.2022

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (13 kpl)

Asemapiirustus-DWG-tiedosto

Energiaselvitys ja -todistus

Esteettömyys selvitys
Hankekuvaus
Katukorkeus ilmoitus
Kerrosalalaskelma
Meluselvitys
TOPTEN RAVA-n mukainen aputilaselvitys
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennuksen suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Ennakkoneuvottelumuistio
Kaupunkikuva-aineisto
Havainnekuva
Pelastustiepiirustus
Palovihko
Riskiarvio paloturvallisuus
Palotekniset erillissuunnitelmat
Palotekninen selvitys
Pihasuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteen vetolomake
Rakennus lupakartta
Hulevesi suunnitelma
Kosteuden hallintaselvitys
Selvitys naapurien kuulemisesta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Sopimus tulevista rasitteista
Vuokraoikeustodistus
Hallinnan jakosopimus luonnos
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä 2 kpl
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Vesijohto- ja viemäri lausunto
Lausunnon liite
Yhteystietojen liite

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo (9915). Asuntoja on yhteensä 50 kpl. Samalle tontille luvalla 2022-322-A haetaan samanaikaisesti lupaa yhdelle 6-kerroksiselle asuinkerrostalolle (9904) ja ulkoiluvälinevarastolle (002H). Luvalla 049-2021-1240 on tontille luvitettu kolme autokatosta ja niihin kytketty melumuuri.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennus alaa kuusikerroksisille asuinrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille, suuriksi kasvavien puiden istutus alueet, pysäköintipaikat ja osoitettu leikki- ja oleskelu alue. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelu alueeksi 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 rappautta. 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 naapurirakennuksen 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 hlölle ja pukuhuoneet 8+8 hlölle. Tällöin kahden isomman saunaosaston on katsottu korvaavan neljä pientä saunaosastoa. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinkerrostalo ylittää rakennusalueen rajan parvekkeen ja osittain päämassan osalta kaakkoispäädyssä n 1,69 metriä ja sijaitsee kauempana viereisestä rakennuksesta (9904). Hanke on perustellut tätä kapeammalla rakennusmassalla, jonka avulla pihat rakennusten välissä saadaan valoisammiksi ja viihtyisämmiksi. Ratkaisulla on kaupunkikuvatoimikunnan puolto.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2690 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 1950 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 146 kem² ja porrashuoneiden 15 m² ylittävä osuus 269 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 326 kem². Asuinkerrostalon kokonaisala on 2791 m².

Ulkoiluvälinevarasto 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. Rakennuksen autopaikoista sijoittaan 16 kpl tontin 8 pihalle ja 9 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 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 käsitellyt hanketta ja 27.09.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. julkisivujen tehosteväriskaalaa raikastamisesta, yhteistilojen käytettävyydestä ja lisäksi yhteensovitettu korttelipiha rakennelmineen 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.

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

ympäristönsuojeluun. 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 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 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.

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

Rakentamisalueen eteläpuolinen säilytettävä puusto tulee ennen rakentamistöiden alkamista suojata

rakentamisaikaisin aidoin ympäristökeskuksen 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 maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus 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.

Tontin ulkopuoliset autopaikat tulee olla toteutettuina ennen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

aloituskokoukseen mennessä.
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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.