

## § 77

**Uudisrakennuslupa 2022-507 Nihtisillankuja 2**

Päätöspäivämäärä 28.4.2022  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-54-18-9 KILO Pinta-ala 8767.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtisillankuja 2 02630 ESPOO  Asemakaava AK, V, VII, 10200, 32 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 10200.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	KOY Espoon Nihtiparkki c/o Sato-Pysäköinti Oy PL 401 00601 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Pysäköintilaitos (4428) ja maalämpökaivot (26 kpl)					
	Pääsuunnittelija: Samuli Sari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040054428	4186.0	4186.0	13230.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 7 kpl	12.04.2022			.	
	Kaupunkimittausyksikkö	28.03.2022			Mahdollistava	
	Rajanaapurit Espoo	28.03.2022			Puoltava	
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	29.03.2022			Ehdollinen	
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	14.04.2022			Ehdollinen	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset ( 9 kpl)					

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Suunnittelijoiden yhteenvedoilla täydennetty  
Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus  
Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen sijainnit  
Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen etäisyydet  
Muu selvitys - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Muu selvitys - Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Muu selvitys - Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Muu selvitys - Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Muu selvitys - LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Muut - RH1 lomake  
Muut piirustukset - Havainnekuvat  
Muut piirustukset - Pelastustiekaavio pysäköintilaitos  
Palotekniset erillisuunnitelmat - Paloturvallisuussuunnitelma, leimattu LUP 29.3.2  
Pihasuunnitelma - Pihapiirustus  
Pintavesisuunnitelma - Pintavesisuunnitelma  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - PS yhteenvetolomake  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuuslu  
Rasitesopimus - Yhteisjärjestelysopimusluonnos  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä - Selvitys rakennus- ja purkujätteen  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kaupparekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus  
Tonttileikkauspiirustukset - Aluejulkisivut ja alueleikkaukset  
Ulkoväriyssuunnitelma - Autohallin värilliset julkisivut  
Valtakirja - Valtakirja rakennusluvan hakemiseen

## **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa rakentaa pihakannen alainen pysäköintilaitos (4428) ja siihen liittyvä muuntamo. Lisäksi haetaan lupaa kahdenkymmenenkuuden (26) maalämpökaivon poraamiselle. Autopaikkoja on yhteensä 146 kpl. Samalle tontille samanaikaisesti haetaan luvalla 2022-506-A lupaa asuinkerrostalolle ja neljälle piharakennukselle ja luvalla 2022-515-A asuinkerrostalolle. Luvalla 2019-762-T rakentamista valmistelevana toimenpiteenä kaikkien puiden kaato on myönnetty tontilla (49-54-18-6, mikä on lohkottu tonteiksi 7, 8 ja 9).

## **ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS**

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala (al/ma), jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, väestönsuoja-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän. Tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tilat saa rakentaa koko korttelin käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välistä rajaseinää ei tarvitse rakentaa. Lisäksi kaavassa on sijainniltaan ohjeellinen pysäköintilaitoksen lattiatasolla tai enimmillään metrin lattiatason yläpuolella oleva rakennusala (au-1), johon tulee istuttaa suureksi kasvavia puita ja josta tulee valoa pysäköintilaitokseen. Rakennusalojen (pysäköintilaitoksen

aukkojen) yhteenlaskettu pinta-ala tulee olla vähintään 400 m<sup>2</sup>. Maanalaisen pysäköintilaitoksen tuloilmanotto- ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa (koneellisesti) asuinrakennusten katoille. Pysäköintilaitoksen ilmanpoistoaukot eivät saa sijainta asuntojen korvausilman sisäänottoaukkojen läheisyydessä. Erillisiä savunpoistoluukkuja kansipihalla ei sallita. Pysäköintilaitoksessa tulee olla ikkunoita tai valoaukkoja. Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen julkisivut eivät saa olla sokkelimaisia eikä umpinaisia vaan niiden tulee soveltua asuinkerrostalojen arkkitehtuuriin

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

Hankkeelle on myönnetty 4.3.2022 poikkeamispäätös luvalla 049-2021-1598-S.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- tontin sisäinen rakennusoikeus toteutetaan kaavassa osoitetun 5300 m<sup>2</sup> ja 4900 m<sup>2</sup> rakennusalojen sijaan siten, että lännenpuoleiselle rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 6200 m<sup>2</sup> ja itäisemmälle rakennusosalalle 4000 m<sup>2</sup>,
- kannen aukotus ei sijoitu keskelle pysäköintihallia vaan sen reunoille,
- viisi talousrakennusta sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle,
- jätteenkeräyspiste sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita,
- jäteauton peruutus- ja kääntötila sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, ESPOO ESBO 2021-1598 2(6)
- rakennusalan rajat ylittyvät lännenpuoleisella rakennusosalalla enimmillään 5,1 metriä itäisen rakennusalan suuntaan, enintään 1,1 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,8 metriä Nihtisillankujan suuntaan,
- rakennusalan rajat ylittyvät itäisemmällä rakennusosalalla enimmillään 0,4 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,7 metriä tontin koillisosassa,
- läntisen rakennusalan kerrosluku on asemakaavan salliman V sijaan VII noin 12,4 metrin matkalla,
- ensimmäisen kerroksen yhteistilojen tuloilma otetaan ensimmäisestä kerroksesta eikä katon tasolta ja - meluaita rakennetaan lyhyempänä kuin kaavassa on esitetty. Lisäksi kaavan mukainen ohjeellinen kävely- ja porrasyhteys sijoittuu noin kahdeksan metriä koilliseen kaavassa esitetystä paikasta.

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Piharakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina.
2. Jätehuollosta vapaaksi jäävät istutettavat alueen osat tulee toteuttaa kaavan mukaisina.
3. Rakennuslupavaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että jäte- ja huoltoajoneuvon kääntäminen voidaan toteuttaa kiinteistön puolella.

#### RAKENNUSHANKE

Pysäköintilaitoksen näkyviin jäävät julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja vaaleansävyisellä tiilellä.

Pysäköintilaitoksesta on suora yhteys asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Lisäksi on poistumistiet naapuritontille poistumisetäisyyksien mukaisesti.

## RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 4186 kem2 ja kokonaisala on 4186 m2.

## AUTOPAIKAT

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. Nyt rakennettavassa pysäköintilaitoksessa autopaikkoja on yhteensä 146 kpl. Autopaikoista 6 kpl on liikuntaesteisille. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

## ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Autopaikoista kuusi on varattu liikuntaesteisille

## TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 24.05.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Yhteensovitettu pihasuunnitelma alueleikkauksineen tulee suunnittelun edetessä edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa huomautettiin mm. korttelipihan muotokieltä tulisi selkeyttää ja naapuritontilla sijaitsevan pitkän talousrakennuksen ympäristön viihtyvyys ja kulkuyhteyksien selkeys tulee varmistaa ja alueesta tulee esittää riittävästi korttelileikkauksia mistä ilmenee tonttien liittyminen ympäristöön ja toisiinsa, korko-olosuhteet sekä kasvillisuus. Yhteensovitettu pihasuunnitelma alueleikkauksineen on esitetty kaupunkikuvatoimikuntalle (08.11.2021).

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

## MUUT SELVITYKSET, RASITTEET JA LAUSUNNOT

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa 29.03.2022 lausunnossaan hanketta, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa pelastusviranomaiselle esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

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

Kiinteistömuuntamon rakentuu n 1 metrin verran tontin 49-54-18-8 puolelle. Tästä on naapurin kanssa sovittu tehtäväksi rasite.

Espoon ympäristösuojelu toteaa 14.4.2022 ehdollisessa lausunnossa, että kiinteistön aiemman käyttötarkoituksen vuoksi maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa on maaperän laatua 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. Betonirakenteiden sisältämä vesi tulee poistaa imuautolla, mikäli sen epäillään tai todetaan sisältävän haitta-aineita ja aiheuttavan maaperän pilaantumista imeytettäessä maahan. Maalämpökaivoporauksen vesienkäsittelyssä on noudatettava HSY:n ja pääkaupunkiseudun kaupunkien laatimaa Maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin lounais-, länsi- ja luoteispuolella sijaitsevissa maanalaisissa viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 58 m<sup>3</sup>. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomaisella on kuullut rajanaapureita eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

#### **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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

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.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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.

Maalämpökaivoporauksen vesienkäsittelyssä on noudatettava HSY:n ja pääkaupunkiseudun kaupunkien laatimaa Maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

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.

Ennen muuraus-/rappauustyöhön 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.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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 §:t 117, 125, 133 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.