

§ 69

Uudisrakennuslupa 2022-387 Niittykummuntie 2

Päätöspäivämäärä 28.4.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.5.2022

Rakennuspaikka	49-15-49-2 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1432.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittykummuntie 2 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
Toimenpide	Asuinkerrostalo (650X), autohalli (649W), piharakennuksen osa (1178), maalämpökaivoja	

Pääsuunnittelija: Narjus Sarlotta arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104001650X	3914.0	3914.0	12150.0	7
2	104001649W	480.0	480.0	2064.0	1
3	1040031178	47.0	47.0	141.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö	01.03.2022	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 1 kpl	17.03.2022	.
Rajanaapurit Espoo	07.03.2022	Puoltava
Länsimetro Espoo	09.03.2022	Puoltava
Metron rataisännöinti	10.03.2022	Mahdollistava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	14.03.2022	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan	14.03.2022	Tarkastettu

keskus
Espoon ympäristö- ja
rakennusvalvontakeskus, 21.03.2022 Mahdollistava
ympäristönsuojelun
palvelualue

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
Suunnitteluvarauspäätös
Kaupparekisteriote
Valtakirja 2 kpl
Naapurin suostumus
Sopimus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio 2 kpl
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarve
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (75)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Parvekkeen periaateleikkaus
Hankeselostus
Ympäristötekniinen perusselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen autohallin osan sekä pihakannen päälle sijoittuvan piharakennuksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa seitsemän maalämpökaivon poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Korttelialueelle on asemakaavassa määrätty Merituulentien suuntainen rakennusalojen rivi kahdelle

kahdeksankerroksiselle ja yhdelle yhdeksänkerroksiselle asuinkerrostalolle sekä niiden välisille pihakannen alaisille autohalleille. Asuinkerrostalojen yhteinen enimmäiskerrosala on 9000 kem². Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään 3000 kem²:n suuruisen kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä noin puolet yhdestä autohallin rakennusosalasta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää valkoista rappausa ja/tai valkobetonia. Merituulentien puoleisen pohjakerroksen julkisivun tulee olla suurelta osin lasinen. Alle kahdeksankerroksisissa rakennusosissa tulee olla viherkatto ja piharakennusten julkisivut saavat olla myös puuta. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, ilmanlaadun sekä huleveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet melualueella, pysäköinti-, jätehuolto- ja kiinteistöhuoltotilat, yli kahdeksankerroksisen rakennuksen lisäuloskäytäväporrashuoneet, alueelliset muuntamotilat, liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat. Korttelin ulkosivulle katutasoon tulee sijoittaa vähintään 50 kem² liike- ja toimitilaa, jonka saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputilojen lisäksi yhden Merituulentielle suuntautuvan 50 kem²:n suuruisen liiketilan rakennuksen kulmassa. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ylimmässä on lisäksi ilmanvaihtokonehuone. Asuinkerrostalo on suoraan yhteydessä maanpäälliseen autohalliin ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan, johon kuuluu erillinen viherkattoinen polkupyörävaraston ja oleskelutilan sisältävä piharakennus. Pihakannelle johtaa ulkoportaat Merituulentien puolelta. Autohalliin ajetaan korttelin eteläosasta kaikille korttelin tonteille johtavan sisäisen ajotien kautta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 53 kpl, keskipinta-alaltaan 49,6 m². Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Jätteet kerätään syvässäliiöihin viereisen kiinteistön 49-15-49-3 puolella. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina ovat reliefipintainen valkobetoni ja kellertävä betoni. Jalustaosassa on käytetty tummanharmaata urakuvioitua betonia sekä vihreää perforoitua metallilevyä. Loivasti sisäänpäin kaltevan vesikaton katteena on bitumikermi ja sen päälle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Asemakaavan sallima asuinkerrosalaa käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 3914 kem² on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 364 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 550 kem². Autohallin osan kerrosala on 480 kem² ja piharakennuksen osan kerrosala 47 kem².

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 49-2022-388-A autohallin toiselle osalle naapurikiinteistöllä 49-15-49-3. Korttelin muille osille on vireillä lupahakemukset 49-2022-389-A ja 49-2022-390-A.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Autohalli ylittää rakennusalan rajan 6,1 metrillä sijoituessaan kiinni asuinkerrostaloon. Piharakennus sijaitsee autohallin rakennusosalalla, mutta sisältää melulta suojattua yhteistä oleskelutilaa. Maalämpökaivoista 3 kpl sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella alle 7,5 metrin etäisyydelle yleisen alueen vastaisesta tontinrajasta. Kahdeksaa kerrosta matalampi asuinrakennuksen katto on toteutettu muuna kuin viherkattona. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille vähintään 1 ap/ 200 kem2 sekä toimisto- ja liiketiloille 1 ap/ 75 kem2; yhteensä vähintään 28 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitetyssä pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 28 ap, joista 26 ap autohalliin ja 2 ap pihalle.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem2; yhteensä 101 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 111 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäynnin yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 81 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus, autohalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka autohallista. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia. Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen sadevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Pesula- ja kuivaustilojen pinta-alat alittavat merkitsevästi PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Kaikkiin asuntoihin on kuitenkin suunniteltu varaus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 25.10.2021 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikan ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen

suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kaikkien kiinteistöjen 49-15-49-2, 49-15-49-3 ja 49-15-49-4 kesken tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä, yhteisistä alueista ja tiloista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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 pidettävä aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on saatava sijoituslupa tontinrajat ylittäville perustusrakenteille sekä katualueen yläpuolella oleville rakennusosille.

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. Yleistä aluetta ei saa käyttää työmaa-alueena tai varastointiin ilman kaupunkitekniikan keskuksen erillistä hyväksyntää.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Noudatettava Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradan läheisyydessä'.

Ennen poraus- ja paalutustöiden aloittamista on metrolinjan läheisyyden vuoksi otettava yhteyttä Kaupunkiliikenne Oy:n liikennöintiyksikköön.

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

Maaperän sulfidisavipitoisuuden vaikutukset ja velvoitteet rakentamiseen selvitettävä aloituskokoukseen mennessä ottamalla yhteyttä Espoon ympäristökeskukseen.

Maaperän laatu on tutkittava asuinrakennuksen alla useasta kohdasta ja yleisesti maaperän laatua on tarkkailtava rakennustyön aikana koko kiinteistöllä. Mikäli tutkimuksissa havaitaan maaperässä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 liitteessä säädetyn kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia tai maaperän laatua vaarantavia jätejakeita, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän puhdistustarpeen arvioimiseksi. Jätetäyttöjen ilmaantuessa on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

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.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Noudatettava johtoselvityksestä ilmenevää varoitusta Carunan maakaapeleiden poikkeuksellisesta varoalueesta.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät auto- ja polkupyöräpaikat, jätteenkeräyspiste sekä piha-alue piharakennuksineen oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Aurinkovoimalan pelastuslaitoskortti toimitettava pelastuslaitokselle ennen voimalan käyttöönottoa.

Mikäli rakentamisen aikataulu aiheuttaa tarpeen vaiheittaiselle käyttöönotolle, tulee pelastuslaitokselle esittää siitä erillinen suunnitelma.

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.

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranen, puh. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.