

§ 125

Uudisrakennuslupa 2022-605 Rälssitilankuja 4

Päätöspäivämäärä	30.6.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	6.7.2022

Rakennuspaikka	49-15-37-3 NIITTYKUMPU Pinta-ala 14117.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rälssitilankuja 4 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 31400.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Niittykummun Riihitonttu PL 66 00131 HELSINKI Olarinristi ARA Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olarinristi 3 Vuokra Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olarinristi 2 Vuokra Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olarinristi Pysäköinti Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olarinristi 2 Gryndi Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olarinristi 3 Gryndi Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI NSF IV Fin NewCo 30 Oy	

PL 66
00131 HELSINKI

NSF IV Fin NewCo 29 Oy
PL 66
00131 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (6270), autohalli (622U), ulkoiluvälinevarasto (625X),
syvässäilyryhmä, aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Paukkonen Jari arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040086270	10235.0	7620.0	33040.0	9
2	104008622U	1895.0	1895.0	7290.0	1
3	104008625X	126.0	126.0	390.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen 4 kpl	05.05.2022	.
Kaupunkimittausyksikkö	21.04.2022	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	13.12.2021	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	16.05.2022	Puoltava
Metron rataisännöinti	17.05.2022	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	27.05.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 26 kpl
Aloittamisoikeushakemus
Kaupparekisteriote 3 kpl
Valtakirja
Hallinnanjakosopimus
Katualueen haltijan suostumus
Naapurin huomautus
Hakijan vastine
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Sopimus yhteiskäyttöautopalvelusta
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,2), E-luku (71)
Meluselvitys

Ääneneristävyysselvitys 3 kpl
Ajourakaavio
Ilmanlaatuselvitys
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Värilliset julkisivut ja havainnekuvat
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma 2 kpl
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys väliaikaisista varastotiloista
Selvitys PKS-yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
Sijoituslupa
Parvekkeiden periaateleikkaukset 3 kpl

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kymmenkerroksisen asuinkerrostalon, maanpäällisen autohallin ja ulkoiluvälinevaraston rakentamiseen. Haetaan aloittamisoikeutta.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontille on asemakaavassa osoitettu neljän enintään yhdeksän- ja kahdeksankerroksisen, vesikatoltaan Merituulentien suuntaan nousevan asuinkerrostalon rakennusalat. Merituulentien puoleisella korttelin sivulla näitä yhdistää matalampien nelikerroksisten osien rakennusalat kulkuaukkoineen. Läpikulkua on mahdollistettu myös korttelin sisällä. Muodostuville sisäpihoille on osoitettu yksikerroksisten pihakannen alaisten autohallien rakennusalat ja itäisimmälle sisäpihalle lisäksi maanalaisen autohallin rakennusala. Korkeimmille rakennuksille on määrätty julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemat. Sallittu korttelin yhteenlaskettu asuinkerrosala on 31 400 kem². Korttelin itäisivulle tulee toteuttaa liike- ja toimitilaa vähintään 500 kem². Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet sekä liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa apu- ja yhteistiloja. Sauna-, kerho- ym. yhteistilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä sekä rappausta. Asemakaavassa on lisäksi määrätty ääneneristävyyden, ilmanlaadun sekä huleveden viivyttämisen suhteen. Korttelialueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Hanke on kolmas osa hallinnanjakosopimuksella jaetun, koko asemakaavakorttelin laajuisen tontin vaiheittaisesti toteutettavaa rakentamista. Kansipihoille muodostuu kulkuyhteys asuinrakennusten läpi ja ajojyhteyksillä toisiinsa liitetyt maanpäällisen autohallin osat muodostavat korttelille yhteisen ja tarvittaessa yleisessäkin käytössä

olevan keskitetyn pysäköintilaitoksen.

Suunnitellun asuinkerrostalon korkeamman vinokattoisen osan kerros- luku nousee kuudesta kymmeneen kerrokseen Merituulentien suuntaan ja sen viereen Merituulentien varteen sijoittuu nelikerroksinen matala osa. Ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista, toinen kerros sekä asunnoista että varastotiloista. Kerrokset 3-9 ovat kokonaisia asuntokerroksia ja kymmenes kerros käsittää vain ilmanvaihtokonehuoneet. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 191 kpl, keskipinta-alaltaan 33,4 m². Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke, ranskalainen parveke tai maantasoterassi. Varatiepoistuminen on järjestetty parvekkeiden kautta pelastusnostoautoon. Jätteet kerätään syvässäiiliöryhmään.

Autohalliin johtaa ajoliittymä Rälssitilankujan varrelta. Oleskelupihan muodostavalla autohallin kannella sijaitsee erillinen polkupyörävarasto ja sinne on järjestetty ulkoporrasyhteys Merituulentieltä, huoltoajoyhteys Rälssitilankujalta sekä pelastusajoyhteys lännen suunnasta ensimmäisen rakennusvaiheen kautta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään paikallamuurattua tiiltä, tiililaatta ja rappausta, joiden värisävyinä ovat punaruskea ja hiekanruskea. Korkeamman rakennuksen osan katteena on bitumikermikate, matalamman osan ja ulkoiluvälinevaraston katteena viherkatto. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Asuinkerrosalaa käytetään 7620 kem² ja jäljelle jää 6597 kem². Rakennettava kerrosala on yhteensä 10 244 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 1099 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1525 kem². Autohallin kerrosala on 1895 kem² ja erillisen polkupyörävaraston kerrosala 126 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Maanpäällinen autohalli sijoittuu neljältä sivultaan asuinkerrostalojen rakennusalan puolelle. Julkisivujen toisena pääasiallisena materiaalina korttelin ulkosivuilla käytetään rakenteellisista syistä paikallamuuratun tiilen sävyistä tiililaattaa. Yhteensä kolmen asunnon ainoaan parvekkeeseen kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen äänitaso enintään 2 dB:n verran. Näille parvekkeille vaadittu ääneneristävyys tullaan rakenteellisesti täyttämään ääneneristävyysseivityksessä ilmoitetuilla toimenpiteillä. Yhteensä kahdeksassa asunnossa tuuletusikkunan kohdalla päiväaikainen keskiäänitaso ylittää 55 dB:n enintään 5 dB:llä. Äänitekniisiä poikkeamia perustellaan kaupunkikuvallisilla syillä parvekkeiden sommittelussa. Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille 1 ap/200 kem², toimistoille ja liiketiloille 1 ap/125 kem². Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille, vuorottaispysäköinnin mukaisille autopaikoille sekä yhteiskäyttöautojärjestelmään perustuen. Asemakaavan hankkeelle edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä ennen vähennyksiä on 96 ap. Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä

79 ap, joista 70 ap sijoittuu omaan autohallin osaan, 1 ap edellisen rakennusvaiheen autohallin osaan ja 8 ap etupihalle. Autopaikkamäärässä on huomioitu vähennys 94 autopaikan käyttämisestä vuorottaispysäköintiin sekä 8 autopaikan suuruinen vähennys kahden yhteiskäyttöautopaikan johdosta.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksiöille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem²; yhteensä 325 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Rakennuksen sisälle ja pihavarastoon on suunniteltu yhteensä 628 polkupyöräpaikkaa, joista 428 pp on varattu hanketta varten ja 180 pp Riihitontun järjestyksessään toiselle rakennusvaiheelle. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeelle on osoitettu kaksi erillistä, yhteensä 211 henkilölle tarkoitettua väestönsuojaa rakennuksen 1. kerroksesta. Lisäksi näiden viereen toteutetaan Riihitontun seuraavan, neljännen rakennusvaiheen väestönsuoja yhteensä 176 henkilölle. Kaikkien suojien normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus ja autohalli sisäänkäynteineen sekä yhteispiha ovat esteettömiä. Asuntoparvekkeille ja -terasseille on suunniteltu esteetön pääsy. Autohallissa sijaitsee kolme LE-autopaikkaa. Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti. Asemakaavan vaatimus tuloilmajärjestelystä on otettu huomioon suunnitelmissa. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys. Talosauna-, kerhotila-, pesula- ja kuivaustilojen laajuus alittaa PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen, mikä kompensoidaan tontin ensimmäiselle rakennusvaiheelle myönnetyn rakennusluvan 2020-852-A sisältämällä keskitetyllä yhteiskäyttöisellä sauna-, kerhotila ja pesulakokonaisuudella.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 13.12.2021 puoltanut hanketta huomautuksin, jotka on otettu suunnittelussa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratakisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakija on sitoutunut yhteiskäyttöautojärjestelmään hakemuksen liitteenä olevalla sopimuksella. Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa mm. tontin ulkopuolelle sijoittuville perustusrakenteille ja routasuojauksille.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Naapurikiinteistön 49-15-37-1 omistaja Oy Teboil Ab on antanut hankkeesta huomautuksen, jonka mukaan huoltoaseman purkaminen sekä huoltoasematontin maaperän puhdistaminen on saatava suoritetuksi kiireettömästi loppuun ennen kuin hakijan tontilla voidaan aloittaa rakennustöitä. Huomautuksen tekijä viittaa rakennustyön aloittamisella erityisesti hakijan tulevaan neljanteen rakennusvaiheeseen, joka sijoittuu huomauttajan tontinrajaan kiinni.

Edellä mainitun mahdollistamiseksi, huomauttaja pyytää Espoon rakennusvalvontaa kiirehtimään huoltoaseman purkamislupahakemuksen käsittelyä. Mikäli sekä hakijan että huomauttajan kiinteistöillä joudutaan suorittamaan yhtäaikaisia toimenpiteitä, aiheuttaa tämä huomauttajan näkemyksen mukaan mm. maaperän puhdistamistarpeen mahdollisen ennalta-arvaamattoman laajentumisen, hakijan rakennustöiden mahdollisen viivästymisen sekä maankäyttöön liittyviä esteitä osapuolten keskinäisen tontinrajan alueella. Lisäksi huomauttaja toteaa, ettei hyväksy hakijan käyttävän tonttinsa aluetta jakeluaseman vielä toimiessa.

Hakija on antanut huomautukseen vastineen, jossa hakija ilmaisee ymmärtävänsä hankkeiden samanaikaisuudesta aiheutuvat haasteet ja samalla toteaa lupahakemuksen mukaisen kolmannen rakentamisvaiheen sijaitsevan riittävän etäällä huomauttajan kiinteistöstä. Hakija ilmoittaa ennakoineensa huomauttajan purkutyön alkamista siirtämällä työmaaparakkinsa kauemmas yhteiseltä tontinrajalta ja on lisäksi antanut työntekijöilleen ohjeen olla pysäköimättä Teboilin kiinteistöllä.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus oli keväällä 2022 asettanut uusien lupahakemusten vastaanottamista koskevan rajoituksen. Huomauttajan tänä ajanjaksona perustama purkamislupahakemus on otettu rajoituksen jälkeen käsiteltäväksi.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus eivät ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 121 240 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

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 pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Rakennusluvan 2021-1115-A mukaiselle, järjestyksessään toiselle tontin rakentamisvaiheelle kuuluville 180 polkupyörälle tulee väliaikaisen varaston

poistuttua käytöstä olla samana päivänä käytettävissä pysyvä varastotila kolmannen vaiheen tiloissa. Pysyväälle varastolle on haettava rakennusaikainen muutoslupa ennalta käsin.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen, puh. 040 193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.