

§ 193

**Uudisrakennuslupa 2022-931 Niittyportti 14**

Päätöspäivämäärä 17.11.2022  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-15-52-20 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2020.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittyportti 14 02200 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 4600.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Luhtalemmikki c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (386J), maalämpökaivoja  Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104017386J	6113.0	6113.0	19948.0	9
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	14.06.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	30.06.2022			.	
	Länsimetro Espoo	29.06.2022				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	10.01.2022				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	13.09.2022				Puoltava
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	11.10.2022				Ehdollinen
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	18.10.2022				Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 17 kpl  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja  
ELY-keskuksen poikkeuslupa  
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta  
Naapurin suostumus  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoslausunto  
Johtoselvitys  
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
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 (1,0), E-luku (70)  
Meluselvitys  
Ääneneristävyysselvitys  
Väritetyt julkisivupiirustukset  
Havainnekuvia  
Ympäristöselvitys  
VSS-piirustus  
Pihasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma  
Tulvariskiselvitys  
Selvitys yhteis- ja aputiloista  
Hankeselostus

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen sekä kahdentoista maalämpökaivon poraamiseen.

**ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Tontti kuuluu vuonna 2021 hyväksytyyn Niittysillankorvan asemakaavan mukaiseen asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kortteliin kuuluu myös erillisen ajoyhteyden varaan suunniteltu autopaikkojen korttelialue (LPA-1), jonne saa rakentaa pysäköintilaitoksen. Kortteli sijoittuu Haukilahdenkadun ja Länsiväylän melualueelle, mistä johtuen asemakaavan mukaan korttelin rakentaminen tulee melusuojauksen vuoksi aloittaa näitä väyliä lähimmäksi sijoittuvista rakennuksista.

Asemakaavassa tontille on osoitettu kahdeksan- ja kymmenenkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, joka jatkuu yhtenäisenä viereiselle tontille. Tonttijaossa määritelty enimmäiskerrosala on 4600 kem<sup>2</sup>.

Sallitun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20

m<sup>2</sup> ylittävät osat, pysäköintitilat, jätehuolto-, kiinteistöhoito- ja tekniset tilat, alueelliset muuntamotilat sekä yli kahdeksankerroksisen rakennuksen lisäuloskäytäväporrashuoneet.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää tiiltä, paikallamuurattua tiiltä, rappausta ja väribetonia. Rakennusten kattomuodon tulee olla vaihteleva ja ilmanvaihtokonehuoneet tulee sijoittaa rakennusmassan sisälle. Korttelin asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja kattomuodoiltaan yhteensopivia, mutta erityisesti julkisivuvarityksen osalta yksilöllisiä. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen Niittyportin ja Haukilahdenkadun puolelle ei saa sijoittaa asuintiloja.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, ilmanlaadun sekä huleveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Suunnitellun tasakattoisen ja teräsbetonirakenteisen rakennuksen ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista. Kerrokset 2-8 ovat yksinomaan asuinkerroksia, ja ylimmässä yhdeksännessä kerroksessa sijaitsee kaksi saunaosastoa kerhuhuoneineen sekä ilmanvaihtokonehuone. Maanalaisia tiloja ei ole.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 87 kpl, keskipinta-alaltaan 44,9 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Jätteet kerätään jätehuoneeseen Niittyportin varrelle. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle. Katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään paikallamuurattua tiiltä punaisen eri sävyissä ja paikoin reliefipintaiseksi ladottuna. Sisäpihan puoleisten parvekkeiden alle sijoittuu asemakaavassa edellytetty sisäpihaa palveleva kulkukäytävä.

Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa käytetään 4590 kem<sup>2</sup>, ja jäljelle jää 10 kem<sup>2</sup>. Rakennettava kerrosala on yhteensä 6113 kem<sup>2</sup>, josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 602 kem<sup>2</sup> sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 921 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalan itäisen rajan noin 0,6 metrillä rakenteellisista syistä.

Ylimmän kerroksen lattian etäisyys sitä palvelevan porrashuoneen sisäänkäyntitasosta ylittää 0,32 metrillä paloturvallisuusasetuksessa vaaditun 24 metrin enimmäisetäisyyden. Ylityksen suuruus on kuitenkin pieni ja ylimmässä kerroksessa on useita varateitä. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

Liikuntaesteisten autopaikkoja on suunniteltu yksi autopaikka asemakaavan vaatimaa vähemmän. Hakija perustelee poikkeamista asemakaavamuutoksen aikaan esillä olleella, koko korttelin autopaikkamäärään perustuvalla laskelmalla. Kaavoittajalta on saatu ratkaisulle puoltava kannanotto.

Kuusi maalämpökaivoa sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella alle 4 metrin etäisyydelle yleisen alueen rajasta.

Poikkeamiset voidaan katsoa vähäisiksi.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Autopaikoista on osoitettava liikuntaesteisille 2 LE-ap ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 LE-ap kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksen valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoituville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Hankkeelta vaadittava autopaikkamäärä on 44 ap, joista kahden autopaikan tulee olla LE-paikkoja.

Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 44 ap. Autopaikoista vain yksi on suunniteltu LE-autopaikaksi asemakaavasta poiketen, ja se sijoitetaan pihalle lähelle sisäänkäyntiä. Muille 43 autopaikalle sovelletaan vähennystä nimeämättömyydestä ja vuorottaisuudesta. Autopaikkoja on vähennyksen jälkeen 39 ap, ja ne sijoitetaan korttelin omaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa yhteensä 174 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 174 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäynnin yhteyteen.

#### VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 122 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön, toista talosaunaa lukuunottamatta. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka pihalta.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan viivytyspainanteiden ja -putkien kautta yleiseen hulevesiverkkoon.

Hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohje pesula- ja kuivaustilojen, talosaunojen, kerhohuoneiden sekä ulkoiluvälinevarastotilojen suhteen. Erillinen kuivaushuone on korvattu pesulaan sijoitetuilla kuivauskaapeilla, ja lisäksi kaikissa asunnoissa on varaus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Talosaunat ja kerhohuone on sijoitettu parvekkeilla varustettuina ylimpään kerrokseen ja niiden toimivuuteen ja viihtyisyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Ulkoiluvälinevarastojen huonekorkeutta hyödynnetään telineiden sijoittelussa. Lisäksi taloyhtiössä on erillinen polkupyörien huoltopiste.

Rakennettava kortteli on liito-oravien esiintymisen ydinaluetta.

Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän poikkeusluvan mukaan esiintymisalueen hävittämisellä ei ole paikallista tai alueellista vaikutusta liito-oravan suojelun tasoon, ja korttelin täysimittainen rakentaminen on

siten mahdollista.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 10.1.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kaikkien kiinteistöjen kesken on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä, yhteisistä alueista ja tiloista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja 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

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 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 toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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. Ääneneristävyuden 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.

Maalämpökaivoa ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

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

Puiden kaatamista tai muita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävittäviä tai heikentäviä töitä ei saa tehdä liito-oravan lisääntymisaikana 1.4.-31.7.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen 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**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jani Vaarnanen  
Lupa-arkkitehti  
puh. 0401934988  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.