

§ 211

Uudisrakennuslupa 2022-970 Niittyportti 16

Päätöspäivämäärä 8.12.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.12.2022

Rakennuspaikka	49-15-52-19 NIITTYKUMPU Pinta-ala 3649.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittyportti 16 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 6000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asumisoikeus Oy Espoon Niittyportti 16 c/o Knitter Business Park Kutojantie 6-8 02630 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (380L)					
	Pääsuunnittelija: Leppänen Kari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104018380L	8992.0	8848.0	31977.0	10
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	20.06.2022				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.03.2022				Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	06.09.2022				.
	Länsimetro Espoo	22.08.2022				Puoltava
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	30.08.2022				Ehdollinen
	Metron rataisännöinti	13.09.2022				Puoltava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	18.10.2022				Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 37 kpl
Ote pöytäkirjasta
Valtakirja 2 kpl
ELY-keskuksen poikkeuslupa
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen
ARAn päätös
Rakennushankeilmoitus RH2 3 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (85)
Meluselvitys
Ääneneristävyysselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Havainnekuvia
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Selvitys avo-ojasta
Hankeselostus
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kymmenkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

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, ja siksi näiden väylien puoleiset rakennukset tulee asemakaavan mukaan rakentaa ensin melusuojaksi.

Asemakaavassa tontille on osoitettu kuusi- ja kymmenkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala, joka jatkuu yhtenäisenä viereiselle, lännen puoleiselle asuinkerrostalotontille ja kiinnittyy itäpuolella viereisen LPA-1 -korttelialueen pysäköintilaitoksen rakennusalaan. Tonttijaossa määritelty enimmäiskerrosala on 6000 kem².

Sallitun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa asukkaiden yhteistilat, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² 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 julkisivuväriytyksen 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

Suunniteltu teräsbetonirakenteinen rakennus on jaettu kahteen erilliseen osaan, jotka on parvekkeilla yhdistetty sekä toisiinsa että viereiselle tontille 49-15-52-20 suunniteltuun rakennukseen. Pääosin kymmenkerroksisessa rakennuksessa on sisäpihalle suuntautuva matalampi kuusikerroksinen osa. Yhteis- ja aputilat sijoittuvat ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuinkerroksia, ja ilmanvaihtokonehuoneet on sijoitettu ullakolle vesikaton alle. Maanalaisia tiloja ei ole.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytetty punaista paikallamuurattua tiiltä ja tiililaattaa, paikoin reliefipintaiseksi ladottuna. Harjakaton katteena on tummanharmaa konesaumattu peltikate. Sisäpihan puoleisten parvekkeiden alle sijoittuu asemakaavassa edellytetty sisäpihaa palveleva kulkukäytävä.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 83 kpl, keskipinta-alaltaan 60 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Jätteet kerätään jätehuoneeseen sisäpihan puolella.

Rakennuksen kymmenkerroksissa osissa on saman porrashuoneen sisälle sijoitettu kaksi erillistä, kaksoiskierteenä toisiinsa limittyvää poistumisportaikkoa. Tämän johdosta erillinen varatie on tarpeeton. Kuusikerroksisessa osassa on varatiejärjestelynä omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

Rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa käytetään 5996 kem², ja jäljelle jää 4 kem². Rakennettava kerrosala on yhteensä 8848 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 927 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1925 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei poikkeamia.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem² kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa yhteensä 55 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn

pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Hankkeen autopaikoille sovelletaan ARAn korkotukeen perustuvaa vähennystä, ja autopaikkoja on suunniteltu tämän mukaisesti yhteensä 44 ap. Autopaikoista 42 ap sijoitetaan korttelin omaan pysäköintilaitokseen, ja kaksi autopaikkaa sijoitetaan LE-autopaikkoina piha-alueelle.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 kem2 asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa yhteensä 200 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 202 pp ulkoiluvälinevarastoihin ja 40 pp ulos telineisiin.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee A-portaan 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 160 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu kaksi LE-autopaikkaa pihalta.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan maanalaisten viivytysrakenteiden kautta hulevesiverkkoon.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

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 14.3.2022 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 tontit 19-24 ovat esittäneet sitoumuksensa yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen. Sopimuksessa tullaan sopimaan 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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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.

Aloituskokouksessa esitettävä kaupunkitekniikan keskuksen (KAKE) hyväksymä suunnitelma kiinteistöllä sijaitsevan, yleiselle alueelle johtavan avo-ojan muuttamiseksi.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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. Ääneneristävyyden 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. 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 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaarnanen

puh. 040-193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

