

§ 16

Uudisrakennuslupa 2022-1204 Niittyportti 8

Päätöspäivämäärä	26.1.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	1.2.2023

Rakennuspaikka	49-15-52-23 NIITTYKUMPU Pinta-ala 2453.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittyportti 8 02200 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3700.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	As. Oy Espoon Luhtavilla c/o Skanska Talonrakennus Oy PL 114 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (115M), maalämpökaivoja Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104028115M	4753.0	4753.0	15455.0	6
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 5 kpl	08.09.2022	.			
	Kaupunkimittausyksikkö	24.08.2022	Mahdollistava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	10.01.2022	Ehdollinen			
	Länsimetro Espoo	02.11.2022	Puoltava			
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	03.11.2022	Puoltava			
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	04.11.2022	Puoltava			
	Metron rataisännöinti	23.11.2022	Ehdollinen			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 14 kpl					

Kaupparekisteriote
Valtakirja
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen
ELY-keskuksen poikkeuslupa
Rakennushankeilmoitus RH2
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
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 (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (71)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Ilmanlaatuselvitys
Väritetyt julkisivut ja havainnekuvat
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.

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, mistä johtuen näitä väyliä lähinnä sijaitsevat rakennukset tulee asemakaavan mukaan rakentaa ensin melusuojana.

Tontille on asemakaavassa osoitettu rakennusala kuusikerroksiselle asuinkerrostalolle, jolle on tonttijaossa määritelty enimmäiskerrosala 3700 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

Suunnitellun tasakattoisen ja teräsbetonirakenteisen rakennuksen ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista sekä kahdesta asunnosta. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuinkerroksia. Maanalaisia tiloja ei ole.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 62 kpl, keskipinta-alaltaan 51 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Ilmanvaihto on asuntokohtainen. Jätteet kerätään jätehuoneeseen. Varatiejärjestelyinä 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 3699 kem² ja jäljelle jää 1 kem². Rakennettava kerrosala on yhteensä 4753 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 380 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 674 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Liikuntaesteisten autopaikkoja on suunniteltu yksi autopaikka asemakaavan vaatimaa vähemmän. Hakija perustelee poikkeamista asemakaavamuutoksen aikaan esillä olleella, koko korttelin autopaikkamäärään perustuvalla laskelmalla. Kaavoittaja on puoltanut ratkaisua ja poikkeamista voidaan pitää vähäisenä.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem² kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto; hankkeessa vähintään 34 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Autopaikoista on osoitettava liikuntaesteisille 2 LE-ap ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 LE-ap kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 34 ap, joista 33 ap sijoittuu LPA-1 -tontin pysäköintilaitokseen ja 1 ap liikuntaesteisten autopaikkana lähelle rakennuksen sisäänkäyntejä LPA-1 -tontin ajoväylälle.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto; hankkeessa vähintään 124 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 125 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäynnin yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 99 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka läheltä sisäänkäyntejä.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan viivytysohjainten ja -putkien kautta hulevesiverkkoon.

Hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohje pesu- ja kuivaustilojen, talosaunojen sekä ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja apuvälinevarastojen suhteen. Kaikissa asunnoissa on tilavaraus pesutornille ja pyykkikaapille. Kerhohuoneen ja vilvoitteluterassin yhteydessä sijaitseva saunaosasto on tilava ja toteutetaan hakijan mukaan laadukkaana. Varastotilat ovat hyödyntämiskelpoista korkeaa huonetilaa ja alitus on pinta-alaltaan pieni. 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

Erytysuunnitelmien 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.

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

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

Ilmanvaihdon seinäpuhalluksen toimivuus osoitettava erikoissuunnitelmissa.

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. Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön. Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon metroradan suuntaan.

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

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 nostopaikkoineen 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 Vaaranen
p. 040-193 4988

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.