

§ 83

Uudisrakennuslupa 2023-67 Niittykummuntie 1

Päätöspäivämäärä 8.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 15.6.2023

Rakennuspaikka	49-15-38-2 NIITTYKUMPU Pinta-ala 3667.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittykummuntie 1 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 5700.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon Asunnot Oy Suomenlahdentie 1 02230 Espoo					
Toimenpide	Kaksi asuinkerrostaloa (0651, 076C), pysäköintilaitos (063Y), syvässäilyryhmä Pääsuunnittelija: Kronlöf Juha arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040590651	3890.0	3785.0	12645.0	8
	2	104059076C	3997.0	3892.0	12645.0	8
	3	104059063Y	1843.0	1843.0	6130.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Naapurien kuuleminen 3 kpl	14.02.2023				
	Kaupunkimittausyksikkö	27.01.2023			Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	07.02.2022			Ehdollinen	
	Länsimetro Espoo	21.02.2023			Puoltava	
	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	03.03.2023			Ehdollinen	

	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	29.03.2023	Mahdollistava
	Kaupunkitekniikan keskus	09.05.2023	Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 30 kpl Suunnitteluvarauspäätös Kaupparekisteriote Valtakirja Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen ARA-päätös Yhteisjärjestelysopimus Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoslausunto Kerrosalakaavio ja -laskelma Selvitys kosteudenhallinnasta Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista PIMA-raportti Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake Palotekninen suunnitelma Paarikuljetuksen tilantarvekaavio Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (83-84) Meluselvitys Ääneneristävyysselvitys 2 kpl Väritetyt julkisivupiirustukset Julkisivujen väriyssuunnitelma Alueleikkaukset Havainnekuvia Ympäristöselvitys VSS-piirustus Pihasuunnitelma Hulevesisuunnitelma Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma Selvitys yhteis- ja aputiloista Hankeselostus		
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS Haetaan lupaa kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon sekä niitä yhdistävän pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa pihakannen päälle sijoittuvien katosrakennelmien rakentamiseen sekä syvässäiliöryhmän sijoittamiseen.		
	ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Korttelialueelle on asemakaavassa		

osoitettu kaksi enintään kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen rakennusala ja niiden väliin yksikerroksisen pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakennusala. Asuinkeuhkalojen yhteinen enimmäiskerrosala on 5650 kem².

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 koilliskulman ulkosivulle ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa vähintään 50 kem²:n verran liike- tai toimitilaa, mikä sallitaan luettavaksi lisäkerrosalaan.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappausta ja/tai valkobetonia. Merituulentien puoleisen pohjakerroksen julkisivun tulee olla suurelta osin lasinen. Alle kahdeksankerroksisissa rakennusosissa tulee olla viherkatto ja piharakennusten julkisivut saavat olla puuta.

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

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 49-2022-268-S, jonka mukaan hanke voi ylittää sallitun kerrosalan 19 kem²:n verran, ylittää rakennusalan rajoja erinäisin mitoin, käyttää asuntokohtaisena autopaikkamitoituksena 0,4 ap/asunto sekä varata 7,3 metrin pituinen alue ajoliittymäkieltoalueesta huoltoajoneuvolle.

RAKENNUSHANKE

Suunniteltujen asuinkeuhkalojen ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputiloja sekä yhden Merituulentielle suuntautuvan 55 kem²:n suuruisen liiketilan korttelin koilliskulmassa. Pihakannen tasolla sijaitseva 2. kerros sisältää asuntojen lisäksi saunaosastot kerhotiloineen. Ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuntokerroksia ja niiden päällä on ilmanvaihtokonehuone.

Asuinkeuhkalot ovat suoraan yhteydessä maanpäälliseen pysäköintihalliin ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan, johon liittyy polkupyörävaraston sisältävä siipirakennus. Pihakannelle johtaa ulkoportaat sen itäisivulta ja huoltoajoluiska länsisivulta. Ajoyhteys autohalliin on suunniteltu tontin eteläisivulle rasiteyhteydellä LPA-tontin kautta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 115 kpl, keskipinta-alaltaan 42,1 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Jätteet kerätään syväsäiliöihin tontin kaakkoiskulmassa. Varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle. Hanke toteutetaan ARA:n korkotukilainalla.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään valkoista rappausta, maantasokerroksessa tummanharmaata graafista betonia. Pihakannen polkupyörävarastolla on viherkatto. Asuinrakennusten katoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeudellinen asuin kerrosala käytetään kokonaan ja poikkeamispäätöksen sallimasta asuin kerrosalasta käytetään 18 kem²; yhteensä 5668 kem². Asuinrakennusten kerrosala on yhteensä 7677 kem², josta 585 m² on MRL 115§:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä sekä 1368 kem² asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta. Autohallin kerrosala on 1843 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei vähäisiä poikkeamisia.

AUTO- 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. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Poikkeamispäätös ja ARA-vähennys huomioon otettuina hankkeen vähimmäisautopaikkamäärä on 42 ap. Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 42 ap pysäköintihalliin, johon sijoittuu lisäksi yhteensä 30 autopaikkaa kiinteistöiltä 49-15-39-1, 49-415-1-1019, 49-15-46-1 ja 49-15-46-18.

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; hankkeessa vähintään 204 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 204 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos pihakannelle.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeessa on kaksi väestönsuojaa ja ne sijaitsevat asuinrakennusten ensimmäisissä kerroksissa. Talon A väestönsuoja on mitoitettu 49 henkilölle ja talon B väestönsuoja 106 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus, autohalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä.

Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Pihakannelle johtava luiska ulkotilassa on esteellinen. Hankkeelle on varattu kolme LE-autopaikkaa autohallista.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteessä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan asemakaavaa noudattaen viivytyksen kautta kunnalliseen hulevesiverkkoon ja osa siitä erikseen pihakannen istutuksille.

Hankkeessa alitetaan PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen velvoittavan aputilojen mitoitusohjeen vähimmäisarvot pesula-, kuivaus-, kerho-, talosauna- ja siivoustilojen osalta. Varastotilat ovat ohjeen mukaiset. Hakija perustelee ratkaisua Espoon Asunnot Oy:n mitoitusohjeella. Lisäksi

hakija toteaa, että molempien porrashuoneiden yhteyteen on sijoitettu kuivaushuone ja kaikissa asunnossa on varaus pesutornille. Kansipihalle suuntautuviissa sisätiloiltaan ohjetta väljemmissä talosauna- ja kerhotiloissa on ulkoterassit.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 7.2.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hakijan kiinteistön ja viereisen LPA-kiinteistön 49-15-38-3 välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu autopaikkojen jakamisesta hakijan pysäköintihallissa, kulkuoikeuksista LPA-tontin kautta sekä LPA-tontin puolelle ulottuvista maanalaisista rakenteista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

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

Erytyissuunnitelmien 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 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.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista on työmaavesien käsittelysuunnitelmaa tarkennettava happaman sulfidisaven vaikutuksen osalta ja toimitettava hyväksyttäväksi Espoon ympäristönsuojeluun.

Ennen rakentamista valmistelevien töihin ryhtymistä on maaperän haitta-ainetutkimusraportti saatettava Uudenmaan ELY-keskuksen tietoon ja toimittava valtios valvontaviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Maankaivutöiden aikana maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on viivytyksettä tehtävä selvitys alueen pilaantuneisuudesta ja oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

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

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. Ennen rakennustyön aloittamista on selvitettävä mahdollisten maanalaisten johtojen sijainti. Johtojen siittämisestä on sovittava johtojen omistajien kanssa.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranen
p. 040-193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

