

§ 46

Uudisrakennuslupa 49-2022-389 Niittykummuntie 2

Päätöspäivämäärä 21.3.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.3.2024

Rakennuspaikka	49-15-49-3 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1951.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittykummuntie 2 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²																								
Hakija	Asunto Oy Espoon Komentajan-Varma c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 4 00098 VARMA																									
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2), pihavarastorakennuksen osa (3), maalämpökaivoja, syvässäiliöryhmä Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti Uusi rakennus																									
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1040016575</td> <td>4297.0</td> <td>4297.0</td> <td>12713.0</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1040016564</td> <td>557.0</td> <td>557.0</td> <td>2206.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>104003119A</td> <td>41.0</td> <td>41.0</td> <td>128.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1040016575	4297.0	4297.0	12713.0	7	2	1040016564	557.0	557.0	2206.0	1	3	104003119A	41.0	41.0	128.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																					
1	1040016575	4297.0	4297.0	12713.0	7																					
2	1040016564	557.0	557.0	2206.0	1																					
3	104003119A	41.0	41.0	128.0	1																					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkimittaussyksikkö 01.03.2022 Mahdollistava Rajanaapurit Espoo 07.03.2022 Puoltava Länsimetro Espoo 10.03.2022 Puoltava Metron rataisännöinti 10.03.2022 Mahdollistava Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue 21.03.2022 Mahdollistava																									

Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	24.05.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	25.10.2021	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	30.05.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Naapurin suostumus 2 kpl
Rakennushankeilmoitus RH2, 3 kpl
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma ja -kaavio
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Ympäristötekniinen perusselvitys
Espoon ympäristönsuojelun lausunto
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekniinen suunnitelma
Paarikuljetuksen tilantarvekaavio
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (74)
Meluselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Ilmanlaatuselvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Korttelijulkisivupiirustus
Havainnekuvia
Ympäristöselvitys
VSS-piirustus
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
Parvekkeen periaateleikkaus
Selvitys yhteis- ja aputiloista
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen osan sekä pihakannen päälle sijoittuvan pihavarastorakennuksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen sekä syvässäilyryhmän sijoittamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Korttelialueelle on asemakaavassa määrätty Merituulentien suuntainen rakennusalojen rivi kahdelle kahdeksankerroksiselle ja yhdelle yhdeksänkerroksiselle asuinkerrostalolle sekä niiden väliin sijoittuville yksikerroksisille pihakannen alaisille pysäköintilaitoksille. Asuinkerrostalojen yhteinen enimmäiskerrosala on 9000 kem². Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään 3000 kem²:n suuruisen kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä yhteensä kaksi pysäköintilaitoksen rakennusalojen osaa sen molemmin puolin.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet melualueella, pysäköinti-, jätehuolto- ja kiinteistönhuoltotilat, yli kahdeksankerroksisen rakennuksen lisäuloskäytäväporrashuoneet, alueelliset muuntamotilat, liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat.

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

RAKENNUSHANKE

Suunnitellun seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu kokonaan yhteis- ja aputiloista, ja näitä tiloja on sijoitettu myös toiseen kerrokseen pihakannen tasolle. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 64 kpl kerrokseen 2-7, keskipinta-alaltaan 40 m². Ullakon tasolla kattorakenteen sisällä on ilmanvaihtokonehuone. Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta kansipihalle. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväsäiliöihin hakijan tontilla.

Asuinkerrostalo on suorassa yhteydessä maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka päälle sijoittuu leikki- ja oleskelupiha sekä erillinen viherkattainen pihavarasto. Pihakannelle johtaa etelän suunnasta ulkoportaat. Pysäköintihalliin ajetaan korttelin eteläsivulta, korttelin kaikkia tontteja palvelevan sisäisen ajotien kautta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina ovat reliefipintainen valkobetoni ja kellertävä betoni. Maantasokerroksen julkisivussa asuinkerrostalon osalla käytetään tummanharmaata uritettua väribetonia ja pysäköintilaitoksen osalla vihreänharmaata perforoitua peltiä. Loivasti sisään- ja ulospäin kaltevan vesikaton katteena on bitumikermi ja sen päälle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4297 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 4297 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3000 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 972 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 325 kem².

Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 557 kem2 ja piharakennuksen osan kerrosala 40,5 kem2.

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 49-2022-390-A asuinkerrostalolle sekä pysäköintihallin osalle naapurikiinteistöllä 49-15-49-4. Aiemmin on myönnetty korttelin muut vastaavat rakennusluvut tonteille 2 ja 3.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitos ylittää rakennusalan rajan noin 10,5 metrillä sijoituessaan kiinni asuinkerrostaloon.

Pihavarastorakennus sijoittuu kokonaan rakennusalan ulkopuolelle osaksi pihakannen melulta suojaavaa seinää.

Kaksi maalämpökaivoa sijaitsee tonttiyksikön suostumuksella kahden metrin etäisyydellä eteläisestä tontinrajasta.

Syväsäiliöryhmä sijaitsee tonttiyksikön suostumuksella 0,2 metrin etäisyydellä eteläisestä tontinrajasta.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

AUTOPAIKAT 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; hankkeessa yhteensä vähintään 32 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitettyyn pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 32 ap, joista 27 ap sijoittuu saman tontin pysäköintilaitoksiin, 1 ap pihalle ja 4 ap Vuoritontun alueen yleiseen pysäköintilaitokseen kiinteistölle 49-15-31-8.

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 yhteensä vähintään 113 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 139 pp ulkoiluvälinevarastoon ja piharakennukseen. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 80 henkilölle mitoitettu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee asuinrakennuksen 1. kerroksessa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus ja pysäköintihalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä.

Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka pysäköintihallista.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan asemakaavaa sekä liitteenä olevaa

hulevesisuunnitelmaa noudattaen viivytys säiliöiden kautta kunnalliseen

sadevesiverkoston.

Maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta sekä hankkeen sijainnista sulfidisaven esiintymisalueella johtuvat jatkotoimenpiteet on huomioitu Espoon ympäristönsuojelun antamien lausuntojen kautta.

Pienasuntovaltaisen hankkeen pesula-, kuivaus-, sauna- ja kerho- ja ulkoiluvälinevarastotilojen pinta-alat alittavat PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Hakija perustelee saunatilojen pinta-alan ja lukumäärän alitusta saunavuorojen riittävyydellä. Lisäksi kerhotila ja saunaosastot liittyvät terassein varustettuina pihakannen ulko-oleskelutilaan. Kaikkiin asuntoihin on suunniteltu varaus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle. Asemakaavan vaatimusta suurempi polkupyöräpaikkamäärä mahtuu suunniteltuun ulkoiluvälinevarastotilaan.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 25.10.2021 antanut hankkeelle ehdollisesti puoltavan lausunnon. Ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kaikkien kiinteistöjen 49-15-49-2, 49-15-49-3 ja 49-15-49-4 kesken tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä, yhteisistä alueista ja tiloista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

Kiinteistön 49-15-31-8 kanssa on voimassa rasitesopimus neljän autopaikan sijoittamisesta Vuoritontun yleiseen pysäköintilaitokseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: 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:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

E 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 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.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

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

Ennen poraus- ja paalutustöiden aloittamista on metrolinjan läheisyyden vuoksi otettava yhteyttä Kaupunkiliikenne Oy:n liikennöintiyksikköön.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista on työmaavesien käsittelysuunnitelmaa tarkennettava hakemuksen liitteenä olevaa Espoon ympäristönsuojelun lausuntoa noudattaen.

Maaperän laatu on tutkittava asuinrakennuksen alla useasta kohdasta ja yleisesti maaperän laatua on tarkkailtava rakennustyön aikana koko kiinteistöllä. Mikäli tutkimuksissa havaitaan maaperässä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 liitteessä säädetyn kynnyksarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia tai maaperän laatua vaarantavia jätejakeita, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän puhdistustarpeen arvioimiseksi. Jätetäyttöjen ilmaantuessa on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Kohteen akustinen suunnittelija huolehtii mittausten kelpoisuudesta ja riittävydestä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Kohteen akustinen suunnittelija huolehtii mittausten kelpoisuudesta ja riittävydestä.

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

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Noudatettava johtoselvityksestä ilmenevää varoitusta Carunan maakaapeleiden poikkeuksellisesta varoalueesta. Maanalaisten johtojen siirtämisestä sovittava johtojen omistajien kanssa.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät auto- ja polkupyöräpaikat oltava toteutettuina.

Polkupyörien pesu- ja huoltopaikka lisättävä ulkoiluvälinevarastoon.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa yhteisjärjestely hakemuksen liitteenä olevan sitoumuksen mukaisesti.

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
0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennepäällikkö Kari Pajanne.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 9.6.2022 § 108

Käsittely

Esittelijä veti asian pois esityslistalta.

Päätös