

§ 47

Uudisrakennuslupa 49-2022-390 Niittykummuntie 2

Päätöspäivämäärä 21.3.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.3.2024

Rakennuspaikka	49-15-49-4 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1438.0 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	Kiinteistö Oy Niittykummuntie 2 C c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2), pihavarastorakennuksen osa (3), maalämpökaivoja					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104001662A	4099.0	4099.0	13068.0	7
	2	1040016619	561.0	561.0	2190.0	1
	3	104003121C	42.0	42.0	131.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö					.
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	17.03.2022				.
	Länsimetro Espoo	10.03.2022				Puoltava
	Metron rataisännöinti	10.03.2022				Puoltava
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	21.03.2022				Mahdollistava

Kaupunkitekniikan keskus	29.03.2022	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	24.05.2022	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	30.05.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	25.10.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl
 Kaupparekisteriote
 Valtakirja 2 kpl
 Naapurin suostumus
 Rakennushankeilmoitus RH2, 3 kpl
 Velvoiteautopaikkasopimus
 Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen
 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 (75)
 Meluselvitys
 Ääneneristävyys selvitys
 Ilmanlaatuselvitys
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Korttelijulkisivupiirustus
 Havainnekuvia
 Ympäristöselvitys
 VSS-piirustus
 Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma
 Parvekkeen periaateleikkaus
 Hankeselostus
 Selvitys yhteis- ja aputiloista
 LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen autohallin osan sekä pihakannen päälle sijoittuvan pihavarastorakennuksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

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 yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta.

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. Asuinrakennuksen katukerrokseen korttelin ulkosivulle tulee sijoittaa vähintään 100 kem² liike- ja toimitilaa, jonka saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.

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 yhteis- ja aputiloista sekä 105 kem²:n suuruisesta liiketilasta. Kansipihatasaolla sijaitsevaan toiseen kerrokseen sijoittuu asuntojen lisäksi kaksi talosaunaosastoa ja kerhotila. Ylemmät kerrokset ovat täysiä asuntokerroksia, ja niiden yläpuolella kattorakenteen sisällä on ilmanvaihtokonehuone. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 64 kpl, keskipinta-alaltaan 40 m². Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke, lasitettu maantasoterassi tai ranskalainen parveke. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväsäiliöihin naapurikiinteistöllä 49-15-49-3. Varatiejärjestelyinä rakennuksen länsisivulla on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta kansipihalle ja itäisivulla pelastautuminen parvekkeiden kautta nostokoriautoon.

Asuinkerrostalo on länsisivultaan suoraan yhteydessä siinä kiinni olevaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka päälle sijoittuu leikki- ja oleskelupiha sekä erillinen viherkattoinen pihavarasto. Pihakannelle johtaa etelän suunnalta ulkoportaat naapurikiinteistön puolella. Pysäköintihalliin ajetaan korttelin eteläisivulta, korttelin kaikkia tontteja palvelevan sisäisen ajotien kautta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina ovat reliefipintainen valkobetoni ja kellertävä betoni. Maantasokerroksen julkisivussa asuinkerrostalon osalla käytetään tummanharmaata uritettua väribetonia ja autohallin osalla

vihreänharmaata perforoitua peltiä. Loivasti sisään- ja ulospäin kaltevan vesikaton katteena on bitumikermi ja sen päälle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4099 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 4099 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3000 kem², liiketilan lisäkerrosalaa 105 kem², muuta asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 636 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 358 kem². Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 561 kem² ja piharakennuksen osan kerrosala 41,5 kem²

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 49-2022-389-A asuinkerrostalolle sekä pysäköintihallin osalle naapurikiinteistöllä 49-15-49-3. Aiemmin on myönnetty korttelin muut vastaavat rakennusluvut tonteille 2 ja 3.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Autohalli ylittää rakennusalan rajan noin 5,2 metrillä sijoituessaan kiinni asuinkerrostaloon.

Pihavarastorakennus sijoittuu kokonaan rakennusalan ulkopuolelle osaksi pihakannen melulta suojaavaa seinää.

Kaksi maalämpökaivoa sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella 2 metrin etäisyydelle katualueen vastaisesta 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 34 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitetyssä pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 34 ap, joista 24 ap sijoittuu oman korttelin autohalliin, 3 ap oman korttelin piha-alueelle sekä 7 ap kiinteistön 49-15-67-1 pysäköintilaitokseen.

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 114 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 141 pp ulkoiluvälinevarastoon ja piharakennukseen. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 104 henkilölle mitoitettu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee asuinrakennuksen 1. kerroksessa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus ja pysäköintilaitos 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 viivytyssäiliöiden kautta kunnalliseen sadevesiverkostoon.

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

Pienasuntovaltaisen hankkeen pesula-, kuivaus-, sauna-, kerho-, lastenvaunuvarasto- ja ulkoiluvälinevarastotilojen pinta-alat alittavat PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Lisäksi kerhotilan pinta-ala alittaa ohjeen ehdottoman minimipinta-alan 20 m² ja talosaunoja on suunniteltu vaaditun kolmen sijasta vain kaksi. Hakija perustelee pesula- ja kuivaustilojen alitusta kaikkiin asuntoihin suunnitellulla pesukone-kuivausrumpuvarauksella ja toteaa, että kaksi saunaa riittää tarjoamaan yhden saunavuoron viikossa yhdelle asunnolle. Hakijan mukaan pienen kerhohuoneen sijasta voidaan tarvittaessa vuokrata lähialueella sijaitsevia seurakunnan ja kauppakeskuksen kokoontumistiloja. Lisäksi lastenvaunuvaraston pohjamuoto mahdollistaa tilan tehokkaan käytön ja ulkoiluvälinevarastotilaan mahtuu asemakaavan vaatimusta suurempi polkupyöräpaikkamäärä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 25.10.2021 antanut hankkeelle ehdollisesti puoltavan lausunnon. Ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten 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 tullaan sopimaan mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä, yhteisistä alueista ja tiloista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

Hakijan kiinteistöllä on kiinteistön 49-15-67-1 kanssa voimassa velvoiteautopaikkasopimus seitsemän autopaikan sijoittamisesta kiinteistön 49-15-67-1 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
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. Ääneneristävyiden 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 ilmeneviä varoituksia kaapeleiden ja putkien varoalueesta sekä alueen louhinta- ja porakaivotyörajoituksista.

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

Polkupyörien pesu- ja huoltopaikka lisättävä ulkoiluvälinevarastoon.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina hakemuksen liitteenä olevan velvoiteautopaikkasopimuksen mukaiset toista kiinteistöä rasittavat oikeudet.

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
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.