

§ 103

Rakentamislupa 49-2025-228, Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä 5.6.2025
Kuulutuksen julkaisemisajankohta 11.6.2025

Rakennuspaikka 49-54-18-8 Nihtisillankuja 2
KILO 02630 ESPOO
Pinta-ala 5255.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VI,
käyttötarkoitus 4000, 32 dB
Kaavanmukainen 4000.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 2932.0 k-m²
kerrosala

Hakija Asunto Oy Espoon Vasalli c/o T2H Espoo Oy
Vantaankoskentie 14
01670 VANTAA

Asunto Oy Espoon Vikaari c/o Kiinteistö-Tahkola Helsinki Oy
Itälahdenkatu 15-17
00210 HELSINKI

Toimenpide Asuinkerrostalon (9915) muutostyöt (liittyy lupaan 2022-321)
Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Lausunnot Kaupunkimittausyksikkö 22.04.2025 Mahdollistava

Hakemuksen liitteet Pääpiirustukset 15 kpl
Hallinto-oikeusselvitys
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Hankekuvaus
Yhteisjärjestelysopimus 2 kpl
Kerrosalakaavio
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön kerrostalo
Palotekninen suunnitelma

Akustinen selvitys
Aputilaselvitys
Piha- ja istutussuunnitelma
Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
Tonttijulkisivut
Havainnekuva
Pelastustiepiirustus
Paarikuljetus
Rapu-selvitystuloste
IFC-tietomalli
RF-riskiarvio
RAK-riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Korttelisuunnitelma
Rakennushankeilmoitus RH1
Rakennushankeilmoitus RH2, 4 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Haetaan lupaa uudisrakennuslupan 2022-321 muutoksille.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusalat kahdelle kuusikerroksiselle asuinrakennukselle. Lisäksi tontille on varattu alueet hulevesien viivytämiseksi, suuriksi kasvaville puille, pysäköintipaikoille sekä leikki- ja oleskelualueille. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora yhteys leikki- ja oleskelualueille. Tontille saa merkittyjen rakennusoikeuksien 2050 kem2 ja 1950 kem2 lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerroksiin, asumista palvelevia yhteistiloja kuten kerho-, sauna- tms. tiloja sekä autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa tilasuunnittelua ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappautta. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja. Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. autokatosten julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

LUPATILANNE

Muutos koskee rakennusta 2A, joka on toinen tontin 8 kahdesta kerrostalosta. Sille myönnetty lupa 2022-321 on saanut lainvoiman 9.5.2022. Lupa haettiin yhdelle 6-kerroksiselle asuinkehoalolle (*9915). Jatkolupahakemus luvanmukaisten töiden aloittamiselle on jätetty luvan ollessa voimassa. Tontilla jo olevat rakennukset: Tontin toiselle asuinkehoalolle (*9904) ja talousrakennukselle (002H) on myönnetty lupa 2022-322. Lisäksi luvassa 2021-1240 on saatu lupa kolmelle

autokatokselle ja niihin kytketylle melumuurille. Nämä kaikki ovat valmistuneet 2023. Tontin jo toteutetussa asuinkerrostalossa 2B on 55 asuntoa. Rakennuksen 2A, jota tämä hakemus koskee, rakennustöitä ei ole aloitettu.

RAKENNUSHANKE

Muutoksen syy on tarve muuttaa asuntokanta. Luvassa 2022-321 oli 50 asuntoa, kun tässä suunnitelmassa asuntoja on 48. Asuntojen keskipinta-ala on 35,1 m². Rakennus on pienasuntovaltainen. 2h+kk tai sitä pienempien asuntojen lukumäärä on muutoksen jälkeen 37/48, kun se aiemmin oli 43/50. 2h+kk tai sitä suurempia asuntoja asuntoja tulee 11/48, kun aiemmin niitä oli 7/50. Tontilla on muutoksen jälkeen kaikkiaan 103 asuntoa (55+48).

Muut muutokset verrattuna lupaan 2022-321 ovat:

- Rakennuksen sijainnin vähäinen muutos asemakaavaan merkityllä rakennusalueella.
- Muutokset päämitoissa: luode-kaakko-suunnassa mitta kasvaa 0,93 m, koillinen-lounas-suunnassa pienenee 1,8-3,7 m. Rakennus on 0,9 m aiempaa matalampi.
- Julkisivuissa on tapahtunut pieniä muutoksia, kuten yhden parvekelinjan siirto edullisempaan ilmansuuntaan koillisivulta kaakkoisivulle. Rakennuksen tehosteväriä on päivitetty enemmän tontin jo toteutettujen rakennusten väriksi. Aiemmin tehosteväriä olivat murrettu vaalea vihreä ja murrettu vihreä, uudet tehostevärit värit ovat vaaleanbeige ja vaaleanruskea.
- Rakennusoikeuden käyttö ei muutu.

Tähän rakennukseen toteutetaan yhteistiloja seuraavasti:

Pohjakerroksessa sijaitsee pesutupa, kuivaushuone, lastenvaunuvarasto, osa ulkoiluvälinevarastoista, tekniset tilat (lukuunottamatta iv-konehuonetta, joka sijaitsee ullakolla) ja osa irtaimistovarastoista. Loput irtaimistovarastot sijaitsevat ullakolla ja ulkoiluvälinevarastoja jo toteutetussa piharakennuksessa. Väestönsuoja sekä rakennusten 2A ja 2B käytössä olevat kaksi saunaosastoa ja kerhotilat sijaitsevat jo toteutetussa rakennuksessa 2B.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asuinkerrostalo ylittää rakennusalueen rajan parvekkeen ja osittain päämassan osalta kaakkoispäädyssä n. 1,69 metriä ja sijaitsee kauempana viereisestä rakennuksesta 2B (9904). Hanke on perustellut poikkeamista kapeammalla rakennusmassalla, jonka avulla pihat rakennusten välissä saadaan valoisammiksi ja viihtyisämmiksi. Yhteis- ja aputilat poikkeavat Topten-ohjeistuksesta, vaikka hanke on pienasuntovaltainen.

- Kuivaushuonetta tulisi ohjeen mukaan olla 41 - 60 asunnolle yhteensä 30 m², kun kohteessa toteutetaan 16 m². Luvassa 2022-321 oli 23 m².

- Pesutilaa tulisi ohjeen mukaan olla 31 - 60 asunnolle yhteensä 23 - 26 m², kun kohteessa toteutetaan 12 m². Luvassa 2022-231 oli 15 m².

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että tarvittavat pesulalaitteet ja koneet (kaksi pyykinpesukonetta, lämpömankeli, kuivausrumpu sekä viikkuspöytä) mahtuvat esitettyyn tilaan.

Poikkeamat on katsottu vähäisiksi ja esitetään hyväksyttäväksi.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelin 54018 osan tontille 8 merkityn rakennusalan rakennusoikeudeksi

on asemakaavaan merkitty 1950 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta - jätehuoltotilat ja kiinteistöhoitojen tilat - pysäköintitilat - pysäköintilaitosten yhteyteen väestönsuojatilat, tekniset tilat, huolto- ja varastotilat sekä harrastetilat rakennusoikeuden estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Rakennuksen kokonaisala on 2668 m2 ja kerrosala 2635 kem2. Siitä rakennusoikeudellista kerrosalaa on 1950 kem2, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 504 kem2 ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 181 kem2. Varsinaista rakennusoikeutta ei tontilla jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Auto- ja pyöräpaikkojen määriin ei tule muutoksia. Hankkeen väestönsuoja on toteutettu rakennukseen 2B.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pihatason lisäksi myös irtaimistovarastoista on esteetön käynti porrashuoneisiin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli uudisrakennusluvan 2022-321 hanketta 27.9.2021 ja puolsi 20.12.2021 kehitystoimenpiteillä päivitettyjä suunnitelmia. Nyt käsiteltävänä olevan muutoslupahakemuksen yhteydessä hanke esiteltiin kaupunkikuva-arkkitehdille, jonka kanssa sovittiin, ettei ole tarvetta viedä hanketta uudestaan kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyyn, sillä kaupunkikuvan kannalta hanke on muuttunut melko vähän.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 54018 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta luvan 2022-321 mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Espoon Ympäristökeskuksen lausunnot on pyydetty alkuperäiselle luvalla 2022-321, eikä nyt haettavilla muutoksilla ole vaikutusta niihin. Lausuntoja ei ole pyydetty uudestaan.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma, joka ei ole oleellisesti muuttunut alkuperäisestä luvasta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureiden kuulemista uudestaan muutosten vuoksi ei ole katsottu tarpeelliseksi, koska muutoksilla ei ole vaikutusta naapurien etuun.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Muut ehdot:

Luvan 2022-321 mukaisin ehdoin.

Rakennustyöt on aloitettava 9.5.2027 mennessä ja saatettava loppuun 9.5.2030 mennessä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

RakL 29 §, 42 §, 44 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
p. +358406368409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.