

§ 135

Rakentamislupa 49-2025-614, Niipperintie 97

Päätöspäivämäärä 9.10.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 15.10.2025

Rakennuspaikka	49-85-46-1	Niipperintie 97
	KALAJÄRVI	02970 ESPOO
	Pinta-ala 8959.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	6000.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²
Hakija	Espoon asunnot Oy Suomenlahdentie 1 02230 ESPOO	
Toimenpide	Kolmen asuinkerrostalon (1, 2, 3) ja kolmen talousrakennuksen (4, 5, 6) rakentaminen	
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 3 kpl	18.09.2025 Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö	03.09.2025 Mahdollistava
	Rajanaapurit Espoo	05.09.2025 Puoltava
	Ympäristöns. palvelualue	22.09.2025 Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 29kpl Valtakirja Lainhuutotodistus Kerrostalon kerrosalakaavio ja -laskelma Pinta-alataulukko, 3kpl Yhteistilojen pinta-alaluettelo	

Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut, 3kpl
Kaupunkikuvatoimikunnan esittelymateriaali
Aluejulkisivut
Väestönsuojapiirustukset
Ennakkoneuvottelun muistio
Valokuvakooste ympäristöstä
HSY:N Liitoskohtalausunto
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimukset
Mittauskarta
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, 2kpl
Paloturvallisuussuunnitelma
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Esteetön rakennus -lomake
Esteettömyys selvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Liikennemeluselvitys
Selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta
Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys
Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys
Energiaselvitys ja -todistus, 3kpl +3kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Pohja- ja työmaavesien hallintasuunnitelma
Rapuselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Katukorkeusilmoitus ja tasaussuunnitelma
Naapurin suostumus
Vähäisten poikkeusten perustelut
Ympäristösuojelun lausunto
Espoon Asuntojen vastaus naapurin kuulemiseen 9.9.2025

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kolmen harjakattoisen nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle ja kolmen talousrakennuksen rakentamiselle. Talousrakennukset toimivat lukittavina pyörävarastoina ja lisäksi yhteen sijoittuu jätehuone.

ASEMAKAAVA

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK), johon on asemakaavassa osoitettu kolme enintään nelikerroksisen asuinkerrostalon rakennus alaa. Lisäksi tontille on osoitettu kaksi pysäköimisaluetta tontin laidoille sekä rakennusryhmän muodostaman

sisäpihan keskelle ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja viimeistelyjä. Pihan ilmeen tulee olla vihreä. Pihalle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita ja pihatilaa tulee jäsenellä monimuotoisilla puu- ja pensasistutuksilla. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Virkistysalueisiin rajautuvien tontinosien istutukset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viereiseen viheralueeseen.

Asemakaava sijoittuu pohjavesialueelle ja melualueelle. Asemakaavassa on annettu määräyksiä hulevesien ja pohjaveden hallinnasta sekä melulta suojautumisesta.

RAKENNUSHANKE

Rakennusten maantasokerroksissa sijaitsevat talokohtaiset säilytys- ja tekniset tilat, asuntoja, sekä yhteiset saunatilat, kerhotila ja väestönsuojat. Saunatiloilla on rakennusryhmän sisäpihalle avautuvat lasitetut vilvoitteluparvekkeet. Kerhohuoneella on lasittamaton terassi, johon on porrasyhteys piha-alueelle. Esteetön kulku kerhotilan terassille on sisäkautta. Rakennusten maantasokerrosten pohjaratkaisut ovat yksilöllisiä. Muuten rakennukset ovat identtisiä pohjaratkaisuiltaan ja aukotuksiltaan. Kerrokset 2–4 ovat asuinkerroksia. Asuntokohtaiset irtaimistovarastot sijaitsevat talokohtaisesti väestönsuojassa tai ullakolla harjakaton alla. Rakennuskohtaiset IV-konehuoneet sijaitsevat ullakkokerroksissa. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisesti.

Rakennusten kantavat rakenteet ovat betonia. Rakennukset ovat elementtirakenteisia ja pääasiallinen julkisivumateriaali on punertava paikalla muurattu tiili. Maantasokerroksissa on käytetty muototiiltä. Asuinrakennusten kattomateriaali on tummanharmaa pelti. Kylmissä piharakennuksissa on viherkatto.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 85 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 58 m². Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke tai lasitettu terassi. Yhdessä talousrakennuksessa on asuinrakennusten yhteinen jätehuone.

Hätäpoistuminen asunnoista on omatoiminen pelastautuminen parvekkeilta pelastautumislukkujen kautta alapuoliselle parvekkeelle.

Rakennukset yhteistiloineen ja piha-alueineen ovat esteettömiä. Asutoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu kolme LE-autopaikkaa.

RAKENNUSOIKEUS

Tontille sallittu rakennusoikeus on yhteensä 6000 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, jos se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistöhuollon tilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja väestönsuojatilat.

Asuinrakennusten kokonaisala on 7759 m². Asuinrakennusten kerrosala on 7122 kem², josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 6000 kem² ja asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 1122 kem². Talousrakennusten kokonais- ja kerrosala on yhteensä 387 kem². Talousrakennukset ovat kokonaan asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa. Rakennusoikeus käytetään kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti.

- Pyörävarastoina ja jätehuoneena toimivat talousrakennukset sijoittuvat rakennusalueen rajojen ulkopuolelle alle neljän metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Hanke perustelee poikkeamaa sillä, että kaavoitusta varten laaditussa pihasuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa on esitetty katosvarauksia polkupyörien säilytystä varten. Siten talousrakennusten sijoitus tontin reuna-alueille on asemakaavaselostuksen hengen mukainen. Lisäksi poikkeamaa perustellaan tontin ja katualueiden kevyen liikenteen järjestelyillä, piha-alueen tunnelmalla ja mittakaavalla sekä kestäväällä rakentamisella. Jätehuoneen sijoittaminen pysäköintialueen viereisen pyörävaraston yhteyteen parantaa jätehuollon ajoneuvoliikenteen ja jalankulun turvallisuutta. Kaupunkitekniikan keskus ei ole nähnyt estettä esitetylle vähäiselle asemakaavapoikkeamalle.
- LE-pysäköintipaikat on sijoitettu pääsisääntien läheisyyteen kaavan vaatimukset pohjavesialueista huomioiden. Hanke perustelee sijoitusta sillä perusteella, että LE-pysäköintipaikat on sijoitettu mahdollisimman lyhyelle etäisyydelle rakennusten pääsisääntien pysäköintialueiden yhteyteen, joiden pintavedet ohjataan hulevesijärjestelmään öljynerottelulaittoiston kautta.
- Rakennusoikeus on sijoitettu eri rakennusalueille kaavaan merkitystä poiketen. Asuinrakennusten osalta kaavaan on osoitettu kullekin rakennusalueelle rakennusoikeutta 2000 kem². Suunnitelmassa rakennusoikeutta käytetään rakennusalueilla 1933 kem², 2104 kem² ja 1963 kem² yhteensä käytetyn kokonaisrakennusoikeuden ollessa kuitenkin kaavan mukainen 6000 kem². Erot selittyvät sillä, että maantasokerrokseen on sijoitettu rakennuksissa eri määrä rakennusten yhteisiä yhteistiloja, jotka saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kokonaisala kaikissa asuinrakennuksissa on sama. Hanke perustelee yhteistilojen sijoittelua esitetyllä tavalla rakenteellisilla syillä, sekä sillä, että yhteistilat, mm. kaksi talosaunaa ja kerhotila, avautuvat luontevasti piha-alueelle. Lisäksi pääsisääntien yhteyteen sijoittuu ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja, joihin on käynti mahdollista ulkoa ja ne sijoittuvat luontevasti piha-alueen ja katualueen välisten kulkureittien varrelle.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perustein.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkaa on rakennettava 1 ap / 85 kem² eli 6000 kem² / 85 = 71 ap. Kohde on valtion tukemaa korkotuettua vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja osalta tarvittaessa vähentää 20 %, jolloin vähimmäisautopaikkamäärä on 57 ap. Autopaikkoja rakennetaan yhteensä 65 ap, joista 3 le-autopaikkaa. Kaikki autopaikat varustetaan lämmitys- ja sähköautojen latauspisteillä.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuun ja

lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa.

Hankkeelta edellytettävä polkupyöräpaikkamäärä on yhteensä 225pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 240pp, joista asunnoille kuuluvat paikat 225 pp sijaitsevat ulkoiluvälinevarastoissa sekä lukittavissa talousrakennuksissa. Lisäksi piha-alueelle on sijoitettu 15pp lyhytaikaisia pyöräpysäköintipaikkoja.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennusten A ja B pohjakerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuojat, joihin tarvitaan varsinaista suojaa-alaa 120 m² 160 henkilölle. 54 henkilöpaikkaa sijoittuu rakennukseen A ja 106 henkilöpaikkaa rakennukseen B. Suojat toimivat normaaliaikana irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeelle on laadittu erillinen ulkovaipan ääneneristys selvitys, parvekkeiden ääneneristys selvitys, liikennemelus selvitys ja selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

Rakennukset sijaitsevat lentomelualueella. Parvekkeet suojataan liikennemelulta melutason ohjearvojen täyttymiseksi parvekelasituksilla. Julkisivujen rakenteiden ääneneristävyys on kaavan mukainen vähintään 30 dB lentomelua vastaan. Pihan leikki- ja oleskelualueet on sijoitettu rakennusten muodostamaan katveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Hankkeelle on laadittu erillinen pohja- ja työmaavesien hallintasuunnitelma ja hulevesisuunnitelma. Rakennusten katoilta ja sisäpihan alueelta tulevat hulevedet johdetaan hulevesien viivytysjärjestelmän kautta Huurrepolulla sijaitsevaan HSY:n hulevesiverkostoon. Pysäköintialueiden hulevedet johdetaan öljynerotusjärjestelmän kautta viivytykseen ja siitä yleiseen hulevesiviemäriin.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon 7.4.2025. Toimikunnan suosituksesta hankkeessa on kehitetty maantasokerroksen ikkuna-aukotusten tiililadonta-aiheita, esitetty tuuletusikkunajaot sekä liitetty pidemmälle valmisteltu pihasuunnitelma.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualue on lausunut pohjavesialueelle rakentamisesta. Lausunnossa on kiinnitetty huomiota mm. työkoneiden säilyttämisestä ja huollosta pohjavesialueella, varautumisesta mahdollisten polttoainevuotojen varalta ja että rakentaminen ja rakenteiden suunnittelu eivät vaaranna pohjaveden laatua. Ympäristönsuojelun palvelualue puoltaa hakemusta lausunnossa annetuin ehdoin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut itse omistamilleen naapureille, joilla ei ole ollut

huomautettavaa.

Esittelijän
päättöehdotus

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:**

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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 RakL 122 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista
vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä
Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja
sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunnon mukaan
päivitetty työmaavesien hallintasuunnitelma on
esiteltävä ympäristönsuojelun palvelualueelle ja

tallennettava Erityissuunnitelmiin.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaika pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Matti Pirttimäki
p. 040 636 5202
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

