

§ 46

Uudisrakennuslupa 2020-2084 Niittyportti 2

Päätöspäivämäärä

9.3.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

17.3.2021

Rakennuspaikka

49-15-54-2

Niittyportti 2

NIITTYKUMPU

02200 ESPOO

Pinta-ala 3249.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e

käyttötarkoitus

= 2,11

Kaavanmukainen

0.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

1610.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Asunto Oy Espoon Ketoniitty c/o Lujatalo Oy

Sokerilinnantie 11 B

02600 ESPOO

Asunto Oy Espoon Tähtiniitty c/o Lujatalo Oy

Sokerilinnantie 11 B

02600 ESPOO

Asunto Oy Espoon Valoniitty c/o Lujatalo Oy

Sokerilinnantie 11 B

02600 ESPOO

Toimenpide

Kaksi asuinkerrostaloa (1,2), pihakannen alainen autohalli (3), jätteiden syväkeräysjärjestelmä ja rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Kämäräinen Emma arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

103899843U

5247.0

5247.0

17029.0

8

2

103899844V

3362.0

3362.0

10956.0

8

3

103899845W

1752.0

1752.0

4731.0

1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 01.06.2020

Ehdollinen

Kaupunkimittaussyksikkö 23.02.2021

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 4
kpl 09.03.2021

Mahdollistava

Metron rataisännöinti	23.02.2021	Ehdollinen
Länsimetro Espoo	25.02.2021	Puoltava
Espoo Ympäristökeskus	26.02.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 20 kpl
 Aloittamisoikeushakemus
 Hallintaoikeusselvitykset
 Valtakirja
 Hankeselostus
 Vastineet kkt:n lausuntoon
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Haitta-ainetutkimus
 Energiaselvitykset ja -todistukset
 Esteettömyysselvitys
 Liikennemeluselvitys
 Ääneneristävyys selvitykset 2 kpl
 Palotekniset erillissuunnitelmat
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimuskartta
 Kosteudenhallintaselvitys
 Hulevesien hallintasuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Piha- ja istutussuunnitelma
 Selvitys yhteistiloista
 Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitukset
 Turvallisuusselvitys
 Ulkoväriyys suunnitelmat
 Ympäristöselvitys
 Havainnekuvat 2 kpl
 Pitsimuurauksen vedenpoistodetalji
 Rakennuksen tietomalli
 TEK-lomakkeet 2 kpl
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 5 kpl
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Metron rataisännöinnin lausunto
 Espoo Ympäristökeskuksen lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon (talo A ja talo BC), niitä yhdistävän pihakannen alaisen pysäköintihallin ja jätteiden syväkeräysjärjestelmän rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 131. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Aloitusoikeutta perustellaan parhaan rakennusajankohdan hyödyntämisellä.

Rakennuspaikalle on aiemmin myönnetty lupa 2020-1440-P liikerakennuksen purkamiseen.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1, jolla sallitaan liike-, palvelu-, ja toimistotilojen rakentaminen. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusala, joille molemmille saa rakentaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon. Parvekkeet ja ulokkeet saavat ylittää rakennusalan rajan ja katualueelle ulottuvien parvekkeiden vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,2 m. Idän puoleiselle rakennusosalle tulee rakentaa vähintään 30 kem2 liike-, palvelu- tai toimistotilaa. Asuinrakennusten väliseltä alueelta on osoitettu ala kansipihalle, jonka alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen ja päälle yksikerroksisen talousrakennuksen. Kansipihalta on osoitettu myös ohjeellinen ala leikkiin. Merituulentien puolella on liittymäkielto ja rakennuksille on asetettu ääneneristävyyksivaatimuksia. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeluokkaisia ja detaljoinnin viimeisteltyä. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn ja tulvariskin huomioimiseen liittyen.

Alueelle on laadittu kaavamerkintöjä- ja määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan kaksi kahdeksankerroksista betonirakenteista asuinkerrostaloa ja niiden väliin sijoittuva maanpäällinen autohalli. Asuinkerrostalomassat sijoittuvat tontin itä- ja länsireunoille siten, että niiden väliin kannelle jää liikennemelulta suojattu oleskelupiha. Julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin puhtaaksimuuratun tiiltä. Katujulkisivut tehdään tummahkosta tiilestä, paikoin on käytetty tiilikuvio- tai pitsimuurausta. Sisäänkäyntien yhteydessä käytetään tehosteena umbralla käsiteltyä betonia. Sisäpihan julkisivut ovat uritettua valkobetonia ja parvekkeiden taustat ovat uritettua vaaleaa betonia. Rakennuksissa on tasakatot. Suunnitelma jatkaa eteläpuolelle valmistuneen julkisivuiltaan tiilipainotteisen asuinrakennusten suurkorttelin materiaali- ja massoitelumaailmaa ja pyrkii sovittautumaan sen henkeen. Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-ohjekortin suosittelusta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan osittain suositeltavien pesulan, kuivaushuoneiden sekä saunojen osalta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 6850 kem2 ja siitä vähintään 30 kem2 tulee ehdottomasti käyttää liike-, palvelu- tai toimistotilojen käyttöön. Kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhuollon tilat, pysäköintitilat, tekniset tilat, talousrakennukset ja liike-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon "m"-merkinnässä osoitetun minimivaateen ylittävän osan.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 10 361 kem2, mistä 6 797 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 1 638 kem2 on pysäköintilaitokseen käytettyä lisärakennusoikeutta, 1422 kem2 on asemakaavan muille tiloille sallimaa lisärakennusoikeutta ja 504 kem2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien, väestönsuojan sekä teknisten tilojen osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan kansipihan alle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Hankkeessa kansipihan alle on kuitenkin sijoitettu myös lisärakennusoikeuteen kuuluvia ulkoiluväline- ja talovarastoja yhteensä 94 kem2. Toiminnallisesti näiden varastotilojen sijainti voidaan katsoa perustelluksi ja poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem2 asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja 1 ap / 75 kem2 liikekerrosalaa, eli yhteensä 66 ap. Edellytetystä vähimmäispaikkamäärästä on edelleen vähennetty asemakaavan sallima 10 % nimeämättömyyteen perustuen ja vaatimus on 60 ap. Hankkeessa rakennetaan 62 autopaikkaa. Autopaikoista kolme on mitoitettu Espoon rakennusjärjestyksen mukaisesti liikuntaesteisille. Kaikki autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksessa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja yksiöille vähintään 1,5 pp / asunto. Lisäksi liiketiloille on rakennettava 1 pp / 200 kem2. Hankkeessa rakennetaan asemakaavan mukaisesti 238 polkupyöräpaikkaa, jotka kaikki sijaitsevat katetussa ja lukitussa tilassa. Lisäksi ulkotiloissa on 15 paikkaa telineissä.

Molempien asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Talon A väestönsuoja on tarkoitettu 71 henkilölle ja talon BC väestönsuoja 112 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma ja savunpoistosuunnitelma. Varatie asunnoista järjestetään parvekkeen tai ikkunan kautta, joista palokunta pelastaa nostokalustolla. Savunpoisto on pysäköintilaitoksessa koneellinen, porrashuoneissa ja muissa tiloissa painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Hulevedet johdetaan sadevesikaivoihin ja viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään ja puhdistetaan sekä asemakaavan vaatimukset että ympäristökeskuksen antama lausunto huomioiden siten, että Gräsanojan luontoarvot eivät vaarannu.

Tontin maaperästä on tehty haitta-aineselvitys. Selvityksen mukaan alueella havaittiin kohonneita rikkipitoisuuksia ja alhainen pH. Työmaa-aikaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää ympäristökeskukselle ennen rakentamisen aloittamista työmaavesien hallintasuunnitelma, selvitys työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden huomioimisesta ja suunnitelma happamien massojen neutraloimiseksi. Lisäksi kiinteistöllä on suoritettu vuonna 2019 pilaantuneen maaperän tutkimuksia. Tutkimusten yhteydessä tehdyn riskinarvion perusteella kohteella ei esiinny maaperän haitta-aineista aiheutuvaa kulkeutumista, terveys- tai ekologista riskiä eikä myöskään riskinarvioperusteista puhdistustarvetta.

Espoon ympäristökeskuksen lausunnon mukaan riskinarviointi on toimitettava tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukseen pilaantuneen

maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi sekä mahdollisen maa-ainesten käyttörajoitteen merkitsemiseksi. Rakentamista ei saa aloittaa, ennen kuin ELY-keskus on päättänyt kunnostustarpeesta.

Kortteli sijaitsee melualueella. Asemakaavan äänitasoerovaatimus asuinrakennusten pohjoisjulkisivulla on vähintään 31 dB. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava tarkoituksenmukaisesti. Hankkeesta on tehty liikennemeluselvitys, julkisivun ääneneristävyys selvitys ja parvekkeiden ääneneristävyys selvitys. Selvitysten mukaiset parvekelasituksille, ikkunoille ja oville asetetut vaatimukset on viety suunnitelmiin.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikki asunnot ja kaikki rakennusten sisäänkäynnit sekä katujen että kansipihan puolella ovat esteettömiä. Lisäksi kaikki yhteistilat ja osa asuntokohtaisista irtaimistovarastoista on mitoitettu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on osoitettu kolme.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy ja metron rajaisännöinti ovat puoltaneet hanketta. Rakentamisessa tulee noudattaa Rakentaminen metroradan läheisyydessä ohjetta.

Espoon ympäristökeskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot koskevat hulevesien laadullista hallintaa, autohallin hulevesien käsittelyä, työmaavesien hallintasuunnitelmaa, pH-seurantaa, työmaa-aikaista happamien sulfaattimaiden huomioimista ja suunnitelmaa happamien massojen neutraloimiseksi sekä maa-ainesten käyttörajoitetta. Ympäristökeskuksen lausunnossa antamia ehtoja tulee noudattaa ja niistä on lisätty lupamääräys.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään. Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 102 130 euron vakuutta vastaan.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelma

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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 toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Pilaantuneen maaperän tutkimusten riskinarviointi on toimitettava tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukseen pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi sekä mahdollisen maa-ainesten käyttörajoitteen merkitsemiseksi. Rakentamista ei saa aloittaa, ennen kuin ELY-keskus on päättänyt kunnostustarpeesta.

Ennen rakentamisen aloittamista tulee työmaa-aikaisesta hulevesien hallinnasta esittää Espoon ympäristökeskukselle työmaavesien hallintasuunnitelma, selvitys työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden huomioimisesta ja suunnitelma happamien massojen neutraloimiseksi. Suunnitelmissa tulee huomioida ympäristökeskuksen lausunnossaan antamat ehdot.

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

turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.
Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus 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.
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 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.