

§ 105

Uudisrakennuslupa 2021-806 Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä

8.6.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

16.6.2021

Rakennuspaikka	49-54-18-7		Nihtisillankuja 2			
	KILO		02630 ESPOO			
	Pinta-ala 5798.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		AK, VI, 4000, Asuinkerrostalojen korttelialue			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		4000.0 k-m ²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		0.0 k-m ²			
	Hakija	Asunto Oy Espoon Välskäri c/o T2H Espoo Oy Vantaankoskentie 14 01670 VANTAA				
Toimenpide	Kuusikerroksinen asuinkerrostalo (808H) ja rakennustöiden aloittaminen ennen rakennuslupan lainvoimaisuutta					
Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti						
Uusi rakennus						
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103937808H	3070.0	2826.0	10760.0	6
Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa						
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	07.05.2021	Ehdollinen			
	Kaupunkimittausyksikkö	12.05.2021	Mahdollistava			
	Kaupunkikuvatoimikunta	08.02.2021	Mahdollistava			
	Espoo Ympäristökeskus	25.05.2021	Ei arvoa			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (14 kpl)					
	Energiaselvitys ja -todistus					
	Energialaskennan lähtötiedot					
	Esteettömyysselvitys					
	Hankekohtaiset suunnitteluperusteet					

Hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus 2 kpl
Kerrosalalaskelma
Liikennemeluselvitys
TOPTEN RAVA:n mukainen aputilaselvitys
Kiinteistörekisteriote
TEK_Rakennetekniikka
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Ennakkoneuvottelumuistio GEO
Pelastustiepiirustus
3D- mallinnettu havainnekuva koko korttelista
Palovihko
PALO01 perustietolomake
Riskiarvio paloturvallisuus
Palotekninen selvitys
Pihasuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Rakennuslupakartta
Selvitys hulevesistä
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 2 kpl
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Ulkoväriyssuunnitelmat
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunto
Vss-ilmoitus
Väestönsuojapiirustukset
Lausunnon liite - Espoo Ympäristökeskus, 25.05.2021
Selvitys naapurien kuulemisesta - 49-54-18-3 kuuleminen
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo (808H). Asuntoja on yhteensä 55 kpl. Samalla haetaan aloitusoikeutta perustusten tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna runkoasennustöiden saaminen vesitiiviiksi ennen talven lämpötila-, kuivaus- ja kosteudenhallintahaasteita. Samalle tontille luvalla 2021-807-A haetaan samanaikaisesti lupaa yhdelle 6-kerroksisille asuinkerrostalolle, ulkoiluvälinevarastolle ja autokatoselle sekä siihen liitetulle meluaidalle.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusala kuusikerroksisille asuinrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille, suuriksi kasvavien puiden istutus alueet, pysäköintipaikat ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2050 kem2 ja 1950 kem2

lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerroksiin, asumista palvelevat yhteistiloja kuten kerho-, sauna-, tms tiloja ja autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappaista. 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.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivuverhouksena on luonnonvalkoinen, puhtaaksimuurattu, poltettu julkisivutiili. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia, väreinä murrettu vaalea keltainen ja murrettu keltainen. Asuinrakennuksen kattomuotona on harjakatto ja katteena musta huopakate.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa ja ullakkokerroksessa sijaitsevat sauna- ja kerhotilat sekä IV-konehuone. Hanke on pientalovaikuttava. Pesula- ja kuivaushuoneet toteutetaan Topten asuintilojen aputilojen mitoitusohjella pienempinä mutta ne sisältävät tarvittavan laitemäärän.

Saunattomia asuntoja on yhteensä tontin kahdessa taloyhtiössä 81 kpl, jolloin tarve on 4 talosaunaa. Tähän rakennukseen toteutetaan ullakon tasolle 2 isompaa saunaosastoa, joissa on saunat 8+7 hlölle ja pukuhuoneet 8+8 hlölle. Tällöin kahden isomman saunaosaston on katsottu korvaavan neljä pientä saunaosastoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennusalueen raja ylittyy parvekkeen ja osittain päämassan osalta kaakkoispäädyssä noin 2,58m. Perusteluna on rakennuksen sijoittelu maastonmuotoon ja leikki- / oleskelupihajärjestelyihin nähden sopivammalle paikalle ja samalla alimman kerroksen asuntopihojen sijainti on myös parempi.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 2826 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2050 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 280 kem² ja porrashuoneiden 15 m² ylittävä osuus 270 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 226 kem². Rakennuksen kokonaisala on 3070 m². Varsinaista rakennusoikeutta ei jää käyttämättä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-

merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 28 ap. Tontin 9 parkkihalliin sijoitetaan 9 ap. Tontin 7 pihalle osoitetaan 8 ap ja tontin 8 pihalle on osoitettu 1 ap. Autokatokseen tontille 7 on osoitettu 2 ap ja tontin 8 autokatokseen 8 ap. Liikuntaesteisille soveltuviksi on osoitettu 2 ap pihalle. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem2 kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa pihalle lähelle sisäänkäyntejä. Polkupyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 110 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 100 kpl:tta toteutetaan tonttien 7 ja 8 erilliseen ulkoiluvälinevarastoon ja 10 kpl:tta asuinrakennuksen 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastossa. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 14 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostalon kellarikerrokseen on sijoitettu S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja 106 henkilölle. Se toimii molempien tontin asuinkerrostalojen väestönsuojana ja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

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

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 08.02.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. maantasoon sijoittuvien autopaikkojen määrästä, parvekeratkaisuista sekä julkisivujen aukotuksen sommittelusta. Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta ehdoin ja savunpoistoratkaisuja koskevin huomautuksin.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 18 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta.

Espoon ympäristökeskus toteaa lausunnossaan hakemuksen rakentamisen sijoittuvan liito-oravan ydinalueen välittömään läheisyyteen. Hankealueen puusto on poistettu jo aiemmin. Ympäristökeskus lausui hakkuuhakemuksesta 15.10.2019, että hakkuiden seurauksena vähenevien kolopuiden vuoksi tulee liito-oravalle soveltuvia pönttöjä asentaa kompensatiotoimenpiteenä säästyvälle metsän osalle. Lisäksi liito-oravan ydinalue ja säilytettävä metsän osa tulee merkitä hakkuiden yhteydessä selvästi maastoon. Mikäli pönttöjä ei ole vielä laitettu, ne tulee asentaa säästyvälle metsän

osalle. Liito-oravan ydinalueen reunapuuston säilymisedellytykset on huomioitava riittävällä suojaetäisyydellä, niiden juuristoa ei tule vahingoittaa. Ennen rakentamistöiden alkamista liito-oravan ydinalueen reunapuusto on suojattava rakentamisaikaisin aidoin ympäristökeskuksen ohjeen mukaisesti.

Rakennuspaikan (49-54-18-7) lounaiskulma on osa aluetta, jolla on tehty pilaantuneen maan kunnostustöitä Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksen (UUDELY/14464/2020) mukaisesti, ja kunnostuksesta on lähetetty loppuraportti Uudenmaan ELY-keskukselle ja Espoon ympäristökeskukselle. Loppuraportin mukaan kunnostustavoitteet saavutettiin, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteille. Alueelle jäi kuitenkin haitta-ainepitoisia maa-aineksia, mikä on otettava huomioon, jos haitta-ainepitoisia maa-aineksia kaivetaan tai poistetaan. Uudenmaan ELY-keskus antaa kunnostuksen loppuraportista vielä lausuntonsa, jossa todetaan, ovatko kunnostustoimet riittäviä ja onko alueella esimerkiksi toimenpidetarvehuomio.

Hankkeesta on tehty meluselvitys, jossa mm esitetty ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan rakennuksen itäpuolella sijaitsevilla maanalaisissa viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 30 m³. Viivytysputkista hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut rajanaapureita. Naapuri Vitikka 1 (49-54-18-3) huomauttaa hulevesijärjestelyjen muutoksista ja toteaa, ettei niillä saa olla vaikutusta heidän tontin pohjois-osissa oleviin hulevesiojiin. Niiden kapasiteetti ei naapurin mukaan kestä lisääntyneitä sadevesimääriä. Vitikka 1 toiminta ei saa häiriintyä rajalle rakentamisesta. Lisäksi naapuri huomauttaa Nihtisillankujan liikenteen tärkeydestä etenkin poliisin hälytystoiminnan kannalta.

Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

OHEISMATERIAALI:

Pääpiirustukset

Hankekuvaus

Karttaote

Havainnekuva

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakentamista valmisteleviin töihin sekä perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 21 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
rakennelaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin
suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen
pohjakatselmus
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 otettava yhteys rakennusvalvontaan
mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen
järjestämiseksi.

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

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

Häiritsevää melua aiheuttavat työt (räjäytykset,
paalutus) tulee tehdä liito-oravan lisääntymisajan 1.4. -
31.7. ulkopuolella.

Alueelle jääneet haitta-ainepitoiset maa-ainekset on
otettava huomioon maa-aineksia kaivettaessa tai
poistettaessa ELY-keskuksen päätöksen mukaisesti.

Ennen muuraus-/rappaus työhön ryhtymistä on
pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot
muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä
rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten
työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus

tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyiden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.

Ympäristökeskuksen lausunnon mukaiset liito-oravan elinympäristöä turvaavat toimenpiteet tulee olla toteutettuina ennen rakentamistöiden aloittamista.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta

yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.