

## § 60

**Uudisrakennuslupa 2022-360 Nihtitorpankuja 1**

Päätöspäivämäärä	31.3.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	6.4.2022

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-54-17-13 KILO Pinta-ala 5907.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtitorpankuja 1 02630 ESPOO  Asemakaava AK , VIII, 10450+ prhs>20, 31 ja 33 dB,Asuinkerrostalojen korttelialue 10450.0 k-m <sup>2</sup> 2030.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1A c/o LumoKodit Oy PL 40 00301 HELSINKI  FIM Vuokratontti Ky c/o FIM Kiinteistö Oy Mikonkatu 9 00100 HELSINKI  Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1D c/o LumoKodit Oy PL 40 00301 HELSINKI  Asunto Oy Espoon Nihtitorpankuja 1 B c/o Lehto Asunnot Oy Voimatie 6 B 90440 KEMPELE  Asunto Oy Espoon Ritarisilta c/o Lehto Asunnot Oy Voimatie 6 B 90440 KEMPELE	
<b>Toimenpide</b>	Neljä kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa (628Y, 6290, 641C, 642D), kaksi talousrakennusta (643E, 644F), meluaita ja rakennuksen C ja D aloittamisoikeus ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta  Pääsuunnittelija: Lehtinen Rauno arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104000628Y 3636.0 3515.0 10040.0 8	

2	1040006290	2787.0	2676.0	7760.0	8
3	104000641C	3636.0	3531.0	9960.0	8
4	104000642D	3643.0	3522.0	9980.0	8
5	104000643E	283.0	283.0	930.0	1
6	104000644F	211.0	211.0	710.0	1

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa  
Paloluokka P1

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö 22.02.2022 Mahdollistava  
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos 14.03.2022 Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset (54 kpl)  
Asemapiirustus-DWG-tiedosto  
Energiaselvitykset ja -todistukset  
Esteetön rakennus -lomake (piharakennukset)  
Esteetön luhtitalo -lomake  
Hankekuvaus  
Kerrosalalaskelmat  
Kerrosalakaaviot  
Keskustelun liite  
Meluselvitykset  
Maanalaisten johtojen sijanti-ilmoitus  
Muistio esteettömyysasiantuntijan kanssa käydystä kokouksesta.  
Muistio hankkeessa tehdyistä muutoksista helmikuun 2021 KKT  
Perustuspiirustus  
Palotekniset perusteet  
Paloselvitykset  
Rakennetyypit  
Palovihkot  
Perustukset tonttijako  
Pelastuslaitoksen leimaamat suunnitelmat  
Riskiarviot  
Yhteistilojen pinta-alat  
Ennakkoneuvotteluasialista ja muistio  
RAK Suunnittelun ja Totetuksen perusteet  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Arkkitehtisuunnitelmat  
Rakennetyypit  
Katu- ja aluejulkisivut  
Julkisivuotteet  
Väritetyt julkisivut  
Meluaidat ja muurit  
Alueleikkaus  
Pihasuunnitelma  
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake  
Hulevesisuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirjat  
Valtakirja  
Vesijohto- ja viemärilausunnot  
Väestönsuojapiirustukset -VSS-piirustukset  
Ympäristötekniinen tutkimusraportti  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
Hankekuvaus  
Aloitusoikeushakemus ja takaustodistus  
Vastine 16.3 sähköiseen järjestelmään tulleeeseen huomautukseen  
Aloitusoikeushakemus ja takaustodistus  
Maanalaisten johtojen sijanti-ilmoitus  
Yhteisjärjestelysopimusluonnos, jätteen tyhjennys ja pelastustie  
Rakennetyypit  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Valtakirja  
Väestönsuojapiirustukset  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa rakentaa neljä kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa (628Y, 6290, 641C, 642D), kaksi talousrakennusta (643E, 644F) ja meluaita länsirajalle. Asuntoja on yhteensä 228 kpl. Samalla haetaan aloitusoikeutta talojen C- ja D perustustöiden ja C-talon kahden ensimmäisen kerroksen tekemiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, perusteluna varmistaa runkoelementtien saatavuus ja turvallisuusnäkökulmasta vältetään ylimääräinen kiire työmaan aikana. Luvalla 049-2022-361-A haetaan samanaikaisesti lupaa pysäköintilaitokselle (639A). Luvalla 049-2021-1238-T on tontille annettu lupaa rakentamista valmisteleville puunkaato-, maanrakennus- ja louhintatöille.

### **ASEMAKAAVA**

Asemakaavassa on tontille osoitettu neljä rakennusala kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille ja kaksi yksikerroksisille talousrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Porraskäytävistä tulee olla esteettömät yhteydet katualueen sekä piha-alueen puolelle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 2800 kem<sup>2</sup>, 2800 kem<sup>2</sup>, 2150 kem<sup>2</sup> ja 2700 kem<sup>2</sup> lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävätilat melualueella ja asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi lisärakennusoikeutta ovat jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla ympäröivien katualueiden suuntaan pääosin tummia kiviainespintoja. Julkisivuissa tulee käyttää lisäksi muita materiaaleja ja tehostevärejä siten, että julkisivut muodostavat arkkitehtoniselta teemaltaan vaihtelevan ja mielenkiintoisen

kokonaisuuden. Asuinrakennusten katutason julkisivut tulee suunnitella siten, etteivät ne anna umpinaista vaikutelmaa. Mahdolliset elementtisaumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Mahdolliset tukimuurit tulee toteuttaa pääjulkisivun arkkitehtuuriin sopeutuvaksi arkkitehtonisin tai kuvataiteellisin keinoin. Piharakennuksiin ja -katoksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. pysäköintilaitoksen julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennusten elementtirakenteiset pääjulkisivut katujen suuntaan rapataan harmaaksi. Parvekkeiden kuorielementit ovat valkobetonia. Sisäpihan varsinaiset parvekejulkisivut rapataan ja maalataan talokohtaisin teemavärein. Lisäksi katujulkisivuilla verhotaan mustalla luonnonkivellä julkisivupintoja sisäänkäyntien yhteydestä pohjakerroksissa vahvistamaan sisäänkäyntien erottumista. Lisäksi parvekejulkisivulla osa parvekelaseista toteutetaan taustamaalattuina.

Molempiin piharakennuksiin toteutetaan viherkatto. Niiden julkisivut ovat mustanharmaaksi ja vaalean puunsävyiseksi kuultokäsiteltyä puupaneelia.

Korttelissa on kaksi talopesulaa. Toinen talopesuloista ja kolme kuivaushuonetta sijaitsevat pihan yhteistilarakennuksessa. Toinen talopesuloista ja kaksi kuivaushuonetta sijaitsevat A-talon pohjakerroksessa. Lisäksi B- ja C-talojen pohjakerroksissa on kummassakin yksi kuivaushuone. A-talon pohjakerroksessa sijaitsee yksi kerhotila sekä kaksi saunaa pesutiloineen, lisäksi C-talon pohjakerroksessa sijaitsee yksi sauna. Toinen kerhotila sijaitsee pihan yhteistilarakennuksessa ja pihan varastorakennuksen yhteydessä sijaitsee lisäksi erillinen kerho- ja harrastetila. Pihan yhteistilarakennuksessa sijaitsee kuusi saunaa pesutiloineen, joista yksi on erityisesti suunniteltu esteettömäksi. Yhteensä saunoja on pesu- ja pukutiloineen yhdeksän, pesuloita kaksi ja kerhotiloja kolme.

Asuntojen varatiejärjestelyinä on osittain omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta ja osittain pihan pelastustien kautta nostolava-autolla.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään kerrosalaa yhteensä 13 738 kem<sup>2</sup>. Asuinkerrostaloissa uudisrakentamisen kerrosala on 13 244 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 10 387 kem<sup>2</sup>, MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 1007 kem<sup>2</sup> ja porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävä osuus 1205 m<sup>2</sup>. Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 2858 kem<sup>2</sup>. Asuinkerrostalojen kokonaisala on 13706 m<sup>2</sup>. Talousrakennusten lisäkerrosala on 494 kem<sup>2</sup> ja kokonaisala 494 m<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 64 kem<sup>2</sup>.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 122 ap. Tontin 14 parkkihalliin sijoitetaan 122 ap. 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 456 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista 464 kpl:tta toteutetaan naapuritontin parkkihallin ulkoiluvälinevarastoon. Lisäksi piha-alueelle lähelle sisäänkäyntejä on osoitettu 42 kpl:tta avopaikkoja.

Asuinkerrostaloille on osoitettu kolme S1-luokan väestönsuojaa, joissa on suojapaikkoja yhteensä 276 henkilölle. Ne toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Pysäköintilaitoksessa sijaitsevat esteettömät pysäköintipaikat sijoitetaan hissillisen porrashuoneen välittömään läheisyyteen hallin tasaiselle osuudelle.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 1.3.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnossa huomautettiin mm. että suositellaan useamman harmaan sävyn käyttämistä katujulkisivun puoleisessa tummanharmaassa rappauksessa, yhteistilojen toimivuuteen tulee edelleen kiinnittää huomiota, mm. wc-tilojen riittävyteen, le-wc-tilan sijoitukseen sekä ulkoviivoittelutilojen toimivuuteen, esteettömyysasetuksen asettamat vaatimukset suunnittelulle ja suunnitelma tulee esitellä esteettömyysasiantuntijalle.

Hanke on päivittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti ja suunnitelmat on esitetty esteettömyysasiantuntijalle.

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

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta ehdoin, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty. Lisäksi väestönsuojien osalta suunnitelmia tulee täydentää. Hanke on huomioinut lausunnon ja täydentänyt suunnitelmia.

#### MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Kohteen jätehuoltoon liittyen syväkeräysastioiden tyhjennys tapahtuu viereisen asuintontin 12 pysäköintialueen kautta ja tämä vaatii yhteisjärjestelysopimuksen tekemistä. Jäteastioiden luokse pääseminen ei vaikuta viereisten taloyhtiöiden paikoitusalueen autopaikkoihin, mutta aiheuttaa vähäisen muutostarpeen ajoalueen laajentamiseksi tontinrajalle saakka. Myös ajo pelastustielle tapahtuu asuintontin 12 kautta ja vaatii myös yhteisjärjestelysopimusta.

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

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan naapuritontin (49-54-17-14) eteläosan viheralueella sijaitsevissa maanalaisissa viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 52 m3. Viivytysputkista hulevedet pumpataan kaupungin

hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut saman korttelin rajanaapurit Nihtitorpankuja 1 ja Nihtitorpankuja 3. Viranomaisen on kuullut muut naapurit yhteisesti pysäköintilaitosta koskevan lupahakemuksen 2022-361-A:n kanssa. Naapuri Nihtirinne 2 (49-54-14-8) huomauttaa rakennushankkeen autohallin sijainnista. Naapuri toivoo, että tämä kyseinen matalampi rakennus (=pysäköintilaitos) sijaitsisi Nihtisillantien puolella, eli nykyisessä piirustuksessa peilikuvana. Naapurin mukaan korkeat rakennukset tulevat nykyisellä suunnitelmalla pimentämään heidän tonttiaan. Lisäksi huomautuksessa on käsitelty katujen liikenteen sujuvuutta. Huomautus on kokonaisuudessa luvan liitteenä.

Vastineessaan hanke toteaa, että suunnittelussa on noudatettu asemakaavaa. Asemakaava yksiselitteisesti määrää asuinkerrostalot ja pysäköintilaitoksen kyseisille sijainneille. Lisäksi asemakaavassa on ajoneuvoliittymäkielto Nihtisillantien ja Nihtisillankujan puoleiselle tontinrajalle. Lisäksi vastineessa todetaan liikenteen sujumisen olevan kaikkien osapuolten intressi. Vastine on kokonaisuudessa luvan liitetiedostona.

Naapurihuomautus koskee osittain lupaa 049-2022-361-A (pysäköintilaitos) ja vain korkeuksien suhteen tätä hanketta. Uudisrakennukset noudattavat asemakaavamääräyksiä, Espoon kaupungin rakennusjärjestystä sekä alueelle tehtyä korttelisuunnitelmaa. Rakennuslupamenettelyn piiriin ei kuulu katujen liikennesuunnittelu.

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

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennuslupapäällikkö Christel Schalin.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa talojen C- ja D perustustöiden ja C-talon kahden ensimmäisen kerroksen tekemiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 75 000 euron vakuus.

#### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelma  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin  
suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

aloituskokous  
paikan merkitseminen  
pohjakatselmus  
sijaintikatselmus  
sijaintikatselmus aidalle  
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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon  
kaupungin työmaavesiopasta. Työmaa-aikaisten  
vesien hallinnasta on esitettävä suunnitelma  
aloituskokoukseen mennessä.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön  
tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja  
huolto-ohje.

Ennen muuraus-/rappausstyöhön ryhtymistä on  
pääsuunnittelijan ennakkoon 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  
vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.  
Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä  
johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten  
mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus  
on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen

käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Tontin ulkopuoliset autopaikat tulee olla toteutettuina ennen käyttöönottoa.

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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)



**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.