

§ 74

Uudisrakennuslupa 2022-361 Nihtitorpankuja 1

Päätöspäivämäärä	28.4.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	4.5.2022

Rakennuspaikka	49-54-17-14 KILO Pinta-ala 2220.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtitorpankuja 1 02630 ESPOO Asemakaava LPA, III, +33,5, Autopaikkojen korttelialue 0.0 k-m ² 3453.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Nihtitorpankujan Parkki c/o Lehto Asunnot Oy Voimatie 6 B 90440 KEMPELE					
Toimenpide	Pysäköintilaitos (639A) Pääsuunnittelija: Lehtinen Rauno arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104000639A	3355.0	3355.0	12640.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	22.02.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	15.03.2022				.
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	14.03.2022				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset (8 kpl) Asemapiirustus-DWG-tiedosto Esteettömyysselvitys Hankekuvaus Kerrosalalaskelma Johtokartta					

Muistio hankkeessa tehdyistä muutoksista helmikuun 2021 KKT
Muistio esteettömyysasiantuntijan kanssa käydystä kokouksesta
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus
Alustava riskiarvio RF
Alustava riskiarvio RAK
Ennakkoneuvotteluasialista ja muistio
Yhteistilojen pinta-alat
RAK-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Arkkitehtisuunnitelmat
Katu- ja aluejulkisivut
Julkisivuote
Alueleikkaus
Laskelma autosuojan avoimuudesta
Väritetyt julkisivut
Pysäköintipaikat taloyhtiöittäin
Palotekniset erillisuunnitelmat 2 kpl
Pihasuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja
Valtakirja
Vesijohto- ja viemärilausunto
Yhteystietojen liite
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurien kuuleminen,
pysäköintilaitos. Sisältää

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa pysäköintilaitos (639A). Hanke liittyy naapuritontilla (49-54-17-13) jo luvan 31.03.2022 saaneeseen rakennuslupa-049-2022-360-A, jossa on neljä kahdeksankerroksista asuinrakennusta, kaksi talousrakennusta ja meluaita länsirajalle. Luvalla 049-2021-1238-T on tontille annettu lupa rakentamista valmisteleville puunkaato-, maanrakennus- ja louhintatöille.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on korttelialueelle osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa asuinrakennusten pääjulkisivun laatutason ja yhtenäisen kaupunkikuvan mukaisesti. Pysäköintilaitoksen julkisivuissa, jotka ovat kohtisuoraan asuinrakennuksiin nähden, tulee valaistukseen ja ajovalojen suuntautumiseen kiinnittää erityistä huomiota siten, että valo ei häiritse asuinhuoneistoja. Pysäköintilaitoksen asuinrakennuksen puoleiseen osaan tulee toteuttaa viherkatto koko pysäköintilaitoksen leveydeltä.

RAKENNUSHANKE

Pysäköintilaitos toteutetaan betonirakenteisena paikalla tehtynä kylmänä ja seiniltään ulkotilaan avoimeksi määritettynä autosuojana. Pohjoispuoleisen tontin 13 asuinkerrostalon suuntainen pysäköintilaitoksen umpiseinä toteutetaan valkobetonielementeillä. Seinän elävyyttä lisää betonielementtien pintaan valettaessa muodostettava sisentyvä ja toistuva aaltokuvio. Ikkunoiden karmit ja puitteet ovat harmaita. Pysäköintilaitoksen hissillinen porrashuone toteutetaan puolilämpimänä ja sen pohjakerroksen irtaimistovarasto on lämmintä tilaa. Pysäköintilaitoksen julkisivuja peittävät verkkolevyypinnat ja niiden eteen toteutetaan köynnöksin peitetyjä viheralueita itä- ja eteläjulkisivuilla. Pysäköintilaitoksen asuinkerrostalon puoleiset pysäköintipaikat katetaan viherkatolla. Pysäköintilaitoksen pohjakerrokseen sijoitetaan naapuritontin asuinrakennuksille osoitetut kaavan vaatimat pyöräpaikat sekä A- ja C-rakennuksille osoitettuja irtaimistovarastoja yhteensä 48 kappaletta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen yhteensä 3355 kem² ja kokonaisala on 3355 m².

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 122 ap. Parkkihalliin sijoitetaan 122 ap. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti. Paikoitusalueelle mitoitetaan sähköautoja varten 3x250A liittymä ja neljän talon käyttöön on asennettavissa yhteensä maksimissaan 64 sähköautopaikkaa, joista taloyhtiötä kohti tulee 16 sähköautopaikkaa. Tämä täyttää lain asettamat määräykset (Lakirakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, 733/2020).

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 naapuritontille 40-54-17-13 on vähintään 456 ppp, jotka toteutetaan pysäköintilaitoksen ulkoiluvälinevarastoon.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti. Hankkeen 2. ja 3. kerroksen hissillinen porrashuoneen läheisyyteen tasaiselle osuudelle toteutetaan 4 kpl le-autopaikkoja.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitoksen kevyt metallirakenteinen poistumistieporras ulottuu eteläjulkisivulla n. 1,3 metriä rakennusalarajan ulkopuolelle istutettavaksi osoitetulle tontin osalle. Portaiden ulkoreunasta on n. 7 metriä tontin rajalle.

Lisäksi pysäköintilaitoksen harjakorkeus nousee rakenteellista ratkaisusta johtuen ylimmillään korkoon +33,55 eli 5 cm kaavan salliman ylimmän korkeusaseman +33,5 ylemmäs.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 1.3.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnon huomautukset koskivat asuinkerrostaloja eikä pysäköintilaitoksesta ollut huomautettavaa.

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

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos 14.3.2022 lausunossa puoltaa hanketta ehdoin, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa pelastusviranomaiselle esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

MUUT SELVITYKSET

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan naapuritontin (49-54-17-14) eteläosan viheralueella sijaitsevilla maanalaisilla 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 asuinkerrostaloja koskevan lupahakemuksen 2022-360-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 tätä hanketta ja korkeuksien suhteen lupaa 09-2022-360-A. 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 päätoisehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.
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.
Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.
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.

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnosta) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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.

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 voimassaoloa 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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.