



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

28.04.2022

## Kokoustiedot

Aika 28.04.2022 klo 17:00 - 19:21

Paikka Sähköinen Teams-kokous

Läsnä	Karimäki Johanna Goshnaw Naz Hentunen Mika Juuti Sini	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen	poistui klo 18:45 § 72 aikana, palasi klo 19:17 § 77 käsittelyn aikana
	Laakso Ville Nieminen Jarmo Noponen Jyrki Nores Mia	jäsen jäsen jäsen jäsen	poissa esteellisenä klo 17:19 - 17:44 § 67 käsittelyn ajan, tilalla varajäsen Oskari Hyttinen
	Paukku Ari Savela Sari Väätäinen Petri Ahola Marja	jäsen jäsen jäsen varajäsen	saapui § 74 käsittelyn aikana klo 18:58, poistui klo 19:16
	Hotakainen Markus Hyttinen Oskari	varajäsen varajäsen	paikalla klo 17:19 - 17:44 § 67 käsittelyn ajan
	Salmi Jatta Stenholm Elena Timo Pasi	varajäsen kaupunginhallituksen varaedustaja ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja	saapui klo 18:15 § 70 käsittelyn aikana poistui klo 17:20 § 67 käsittelyn aikana
	Tuominen-Maila Anni Myllynen Maria	vs. rakennusvalvontajohtaja valvontapäällikkö	poistui klo 17:45 § 67 käsittelyn jälkeen
	Saajo Jari Soini Mira	rakennuslupapäällikkö ympäristötietopäällikkö	poistui klo 17:29 § 67 käsittelyn aikana
	Schalin Christel Nyman Marika	kaupunkikuva-arkkitehti sihteeri	



Allekirjoitukset

Johanna Karimäki  
puheenjohtaja

Marika Nyman  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Petri Väätäinen  
pöytäkirjantarkastaja

Jyrki Noponen  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 04.05.2022

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 63		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 64		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 65		Viranhaltijoiden päätökset	7
§ 66		Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä	8
§ 67		Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle GRK Infra Oy:n ympäristölupahakemuksesta koskien kuonan ja pohjatuhkan käsittelyä ja varastointia Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella ESAVI/3760/2022	10
§ 68		Uudisrakennuslupa 2022-469 Anna Sahlstenin katu 6	18
§ 69		Uudisrakennuslupa 2022-387 Niittykummuntie 2	26
§ 70		Uudisrakennuslupa 2022-327 Luoteisrinne 13	35
§ 71		Laajennuslupa 2022-362 Otakaari 5	45
§ 72		Muutoslupa 2022-467 Maarintie 6	53
§ 73		Uudisrakennuslupa 2021-1981 Hannulanniitty 1	58
§ 74		Uudisrakennuslupa 2022-361 Nihtitorpankuja 1	66
§ 75		Uudisrakennuslupa 2022-506 Nihtisillankuja 2	73
§ 76		Uudisrakennuslupa 2022-515 Nihtisillankuja 2	83
§ 77		Uudisrakennuslupa 2022-507 Nihtisillankuja 2	93

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 63

28.04.2022

§ 63

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 21.4.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 64

28.04.2022

§ 64

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Petri Väätäinen ja Jyrki Noponen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 65

28.04.2022

§ 65

## Viranhaltijoiden päätökset

### Päätösehdotus

#### Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen, jossa lautakunnan otto-oikeusaika on päättynyt 25.4.2022. Päätös on lähetetty otto-oikeusaikana tiedoksi ympäristö- ja rakennuslautakunnan puheenjohtajalle.

Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtajan päätöspöytäkirja (hankinta-asiat) 1 § / 4.4.2022: Ilmastovahti -palvelu ja päästöskenaariotyökalu.

### Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Ei julkaista Ilmastovahti -palvelu ja päästöskenaariotyökalu

## § 66

**Lausuntoja, päätöksiä ja kirjelmiä****Päätösehdotus****Ympäristö- ja rakennusvalvontajohtaja:**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat lausunnot, päätökset ja kirjelmät:

Helsingin hallinto-oikeus, 7.4.2022, Dnro 26134/03.04.04.04.16/2021  
Asia: Toimenpidelupaa koskeva valitus  
Hallinto-oikeuden ratkaisu: Hallinto-oikeus ei tutki valitusta.

Korkein hallinto-oikeus, 28.3.2022, Dnro 22699/03.04.04.04.16/2021  
Asia: Rakennuslupaa koskeva valituslupahakemus  
Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään.  
Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

Korkein hallinto-oikeus, 28.3.2022, Dnro 22700/03.04.04.04.16/2021  
Asia: Rakennuslupaa koskeva valituslupahakemus  
Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisu: Valituslupahakemus hylätään.  
Korkein hallinto-oikeus ei siten anna ratkaisua valitukseen.

**Ympäristö- ja rakennuslautakunnan toimialaan liittyvät valtuuston hyväksymät toiveet**

Valtuusto 21.3.2022 § 40: Valtuustoaloite luontoratkaisujen vauhdittamisesta (Pöydälle 28.2.2022)

- Valtuusto toivoo, että selvitetään mahdollisuus käynnistää Keran alueella luonnon monimuotoisuutta vahvistava ja alueen identiteettiä muovaava kärkihanke, esimerkiksi yhteisöllisyyttä ja monimuotoisuutta tukeva puutarhakonsepti, jossa luontonäkökulma voidaan nivota yhteen esimerkiksi liikunnan tai kulttuurin kanssa asukkaita ja alueen toimijoita osallistaen.
- Valtuusto toivoo, että Espoo pilotoi uudenlaisia luonnon monimuotoisia pienelinympäristöjä uusissa kaavahankkeissa, myös asuinrakennusten piha-alueilla.
- Valtuusto toivoo kaupungin huolehtivan riittävällä koulutuksella, että sen koko toteuttava organisaatio sitoutuu toimimaan myös käytännössä luonnon monimuotoisuuden suojelemiseksi ja ennallistamiseksi kaupungin strategioiden, tavoitteiden, ohjelmien sekä hankkeiden mukaisesti ja koko käytännön työkalupakkia hyödyntäen.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

9/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 66

28.04.2022

### **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### Oheismateriaali

Ei julkaista HAO Päätös H19962022 toimenpidelupaa koskeva valitus

Ei julkaista KHO päätös H96122022 rakennuslupaa koskevaan  
valituslupahakemukseen

Ei julkaista KHO päätös KHO päätös H9622022 rakennuslupaa  
koskevaan valituslupahakemukseen

Oheismateriaali Valtuusto 21.3.2022 § 40

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 67

28.04.2022

1897/11.01.00/2022

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 28.04.2022 § 67

§ 67

**Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle GRK Infra Oy:n ympäristölupahakemuksesta koskien kuonan ja pohjatuhkan käsittelyä ja varastointia Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella ESAVI/3760/2022**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lahtela Eero  
Laiho Maria T  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa ympäristö- ja terveysuojeluviranomaisena Etelä-Suomen aluehallintovirastolle GRK Infra Oy:n kuonan ja pohjatuhkan käsittelyä ja varastointia koskevasta ympäristölupahakemuksesta seuraavan lausunnon:

Alueella tapahtuvaa toimintaa tulee harjoittaa mahdollisimman häiriöttömästi, ja toiminnassa tulee ottaa riittävällä tasolla huomioon ympäristön tilaan vaikuttavat sekä ympäristöterveydelliset seikat. Alueen kaikkiin toimintoihin liittyvät yhteisvaikutukset on huomioitava, niitä on seurattava ja niistä on tiedotettava lähiasutukselle. Haittoja (melu, tärinä, ilmanlaadun heikkeneminen, pöly) tulee torjua ja seurata parhain mahdollisin menetelmin.

Toiminnoista aiheutuva melu ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista päiväohjearvoa 55 dB (LAeq) piha-alueilla eikä sisätiloissa asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaisia keskiäänitasojen toimenpiderajoja. Melumallinnuksen mukaan melun ohjearvot eivät ylity lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Melutasot on kuitenkin syytä mitata lähimpien asuin- ja lomarakennusten kohdalla siten, että siinä on mukana kaikki työvaiheet sisältäen meluisimmat osiot, jotta tulos kuvaa todellista tilannetta.

Toiminnoista ei saa aiheutua lähialueelle kohtuutonta haittaa pölyämisen muodossa. Pölyntorjuntaa tulee harjoittaa jatkuvasti käsittelylaitteistojen koteloiteja ja parhaita mahdollisia työtapoja hyödyntäen, ajoväyliä

puhdistamalla sekä tarpeen mukaan materiaalia ja varastokasoja kastelemalla.

Kohteen läheisyydessä on talousvesikaivoja. Tulee huolehtia siitä, että lähialueiden yksityiskaivojen veden antoisuus ja laatu ei heikkene.

Toiminta voidaan aloittaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, koska toiminnan aloittaminen ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Suunniteltu laitospaikka voidaan tarvittaessa ennallistaa, ja luvanhakija on sitoutunut asettamaan vakuuden kohteen palauttamiseksi alkuperäiseen tilaan.

Espoon terveydensuojeluviranomainen toimii Espoon ja Kirkkonummen terveydensuojeluviranomaisena.

## Käsittely

Ympäristöjohtajan estyneenä ollessa asian esitteli valvontapäällikkö Maria Myllynen.

Mia Nores ilmoitti olevansa esteellinen, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Nores on varajäsenenä HSY:n hallituksessa ja toiminta sijoittuu HSY:n omistamalle kiinteistölle Ämmäsuon jätteenkäsittelykeskuksen alueelle (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta).

Puheenjohtaja Paukun kannattamana ehdotti seuraavaa lisäystä päätösehdotuksen toiseksi viimeiseksi kappaleeksi: ”Toiminnan haittojen minimoimisessa on huomioitava lähialueen kaikki toimijat ja toimintojen yhteisvaikutukset.”

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyä.

## Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Espoon ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaisena Etelä-Suomen aluehallintovirastolle GRK Infra Oy:n kuonan ja pohjatuhkan käsittelyä ja varastointia koskevasta ympäristölupahakemuksesta seuraavan lausunnon:

Alueella tapahtuvaa toimintaa tulee harjoittaa mahdollisimman häiriöttömästi, ja toiminnassa tulee ottaa riittävällä tasolla huomioon ympäristön tilaan vaikuttavat sekä ympäristöterveydelliset seikat. Alueen kaikkiin toimintoihin liittyvät yhteisvaikutukset on huomioitava, niitä on seurattava ja niistä on tiedotettava lähiasutukselle. Haittoja (melu, tärinä, ilmanlaadun heikkeneminen, pöly) tulee torjua ja seurata parhain

mahdollisin menetelmin.

Toiminnoista aiheutuva melu ei saa ylittää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaista päiväohjearvoa 55 dB (LAeq) piha-alueilla eikä sisätiloissa asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaisia keskiäänitasojen toimenpiderajoja. Melumallinnuksen mukaan melun ohjearvot eivät ylitä lähimmissä häiriintyvissä kohteissa. Melutasot on kuitenkin syytä mitata lähimpien asuin- ja lomarakennusten kohdalla siten, että siinä on mukana kaikki työvaiheet sisältäen meluisimmat osiot, jotta tulos kuvaa todellista tilannetta.

Toiminnoista ei saa aiheutua lähialueelle kohtuutonta haittaa pölyämisen muodossa. Pölyntorjuntaa tulee harjoittaa jatkuvasti käsittelylaitteistojen koteloiteja ja parhaita mahdollisia työtapoja hyödyntäen, ajoväyliä puhdistamalla sekä tarpeen mukaan materiaalia ja varastokasoja kastelemalla.

Kohteen läheisyydessä on talousvesikaivoja. Tulee huolehtia siitä, että lähialueiden yksityiskaivojen veden antoisuus ja laatu ei heikkene.

Toiminta voidaan aloittaa mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta, koska toiminnan aloittaminen ei tee muutoksenhakua hyödyttömäksi. Suunniteltu laitospaikka voidaan tarvittaessa ennallistaa, ja luvanhakija on sitoutunut asettamaan vakuuden kohteen palauttamiseksi alkuperäiseen tilaan.

Toiminnan haittojen minimoimisessa on huomioitava lähialueen kaikki toimijat ja toimintojen yhteisvaikutukset.

Espoon terveydensuojeluviranomainen toimii Espoon ja Kirkkonummen terveydensuojeluviranomaisena.

## Selostus

Hakemuksen tiedot

Etelä-Suomen aluehallintovirasto (AVI) on 1.4.2022 pyytänyt eri tahoilta lausuntoa GRK Infra Oy:n kuonan ja pohjatuhkan käsittelyn ja varastoinnin ympäristöluvasta ja toiminnan aloittamisluvasta 9.5.2022 mennessä. Kuulutusaika on 1.4.-9.5.2022. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat nähtävissä osoitteessa [ylupa.avi.fi](http://ylupa.avi.fi).

Toiminnan kuvaus, vastaanotettavat materiaalit ja toiminta-aika

GRK Infra Oy hakee ympäristölupaa voimalaitoskuonan ja pohjatuhkan käsittelyyn ja varastointiin. Tuhkasta ja kuonasta seulotaan ja erotellaan

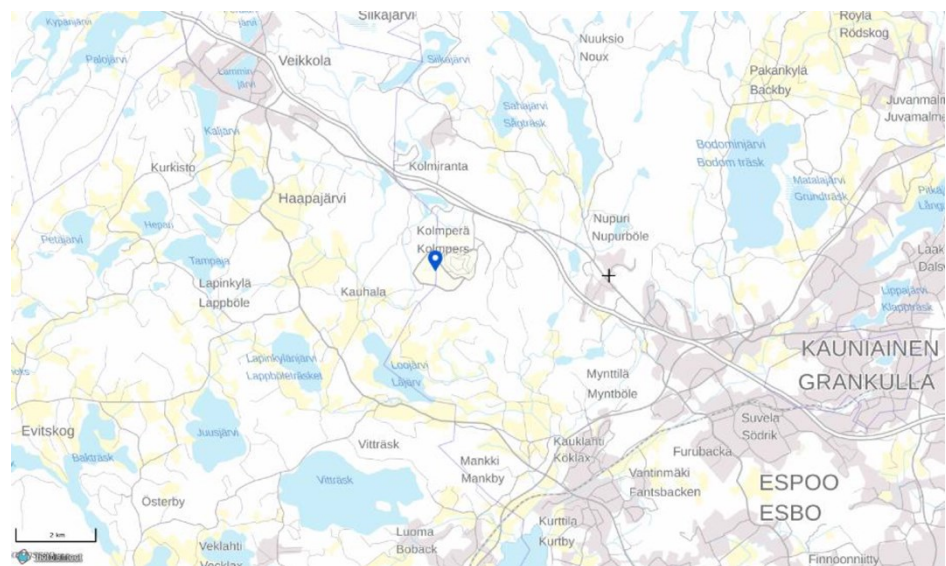
metallit ja mineraaliset ainekset hyötykäyttöä varten. Hyötykäyttö tapahtuu muualla.

Käsittelytoimintaan vastaanotetaan voimalaitoskuonaa ja -pohjatuuhkaa yhteensä enintään 55 000 tonnia vuodessa. Toiminta esitetään aloitettavaksi muutoksenhausta huolimatta.

Alueella vastaanotetaan, käsitellään ja sinne toimitetaan materiaaleja Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen toiminnalle 19.5.2021 myönnetyn ympäristölupapäätöksen nro 147/2021 (Dnro ESAVI/18969/2020) mukaisina toiminta-aikoina. Materiaaleja käsitellään alueen toiminta-ajan mukaisesti arkisin klo 7.00–22.00 ja viikonloppuisin klo 7.00–18.00 sekä poikkeustapauksissa myös arkipyhinä klo 7.00–16.00.

### Sijainti

Toiminnan sijainti on Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen alueella, osoitteessa Ämmässuontie 8, 02820 Espoo. Toiminta sijoittuu Espoon kaupungissa sijaitsevalle kiinteistölle 49-408-1-428 ja Kirkkonummen kunnassa sijaitsevalle kiinteistölle 257-445-8-11. Toimintaan tarkoitettun alueen kokonaispinta-ala on noin 1,1 ha. Alue rajautuu Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen alueeseen.



Kuva 1. Sijaintikartta.



Kuva 2. Alueen sijainti Ämmässuon alueella.

### Kaavoitus

Maakuntakaavassa Ämmässuon jätteenkäsittelykeskus on merkitty Kiertotalouden ja jätehuollon alueeksi (EJ). Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty Jätteenkäsittelyalueeksi (EJ).

### Maaperä, pohjavedet, pintavedet ja vesistökuormitus

Alueen kenttä on päällystetty ja rakennettu tiivispohjaiseksi. Alueella on aikaisemmin harjoitettu vastaavaa toimintaa.

Kohde ei sijaitse pohjavesialueella, eikä sen lähialueella sijaitse vedenhankintaa varten tärkeitä pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue sijaitsee n. 3,4 km etäisyydellä lounaan suunnassa.

Toiminta sijoittuu Mankinjoen valuma-alueelle. Pintavesien virtaussuunta alueella on etelään Ämmässuon ojan ja Ämmässuonpuron kautta Loojärveen. Loojärven etäisyys toiminta-alueesta on 2,3 km.

Toiminta ei normaalitilanteessa aiheuta päästöjä maaperään tai pohjaveteen. Merkittävin riski on koneiden öljy- ja polttoainevuodot.

Materiaalien vastaanotto, käsittely ja varastointi suunnitellaan ja suoritetaan ympäristö- ja työturvallisuusriskit huomioiden siten, ettei toiminnasta aiheudu pinta- tai pohjavesien pilaantumisvaaraa eikä pilaantumisvaaraa maaperälle.

Vaikutukset vesistöön muodostuvat hulevesien kautta. Kuonaa käsitellään tiivispohjaisella kenttäalueella, jonka sade- ja valumavedet kerätään talteen ja johdetaan HSY vesihuollon viemäriin Suomenojan

jätevedenpuhdistamolle käsiteltäviksi. Jätteenkäsittelykeskuksen alueelta hulevesiä johdetaan kolmeen avo-ojaa. Kaikissa avo-ojissa on jatkuvatoimiset mittaukset. Hulevesien laatua tarkkaillaan Ämmässuon ja Kulmakorven alueen vesien yhteisen tarkkailuohjelman mukaisesti osana alueen kokonaistarkkailua ja mikäli poikkeamia havaitaan, suoritetaan korjaavat toimenpiteet.

### Liikenne

Liikennöinti alueelle tapahtuu olemassa olevien liikennereittien kautta Turunväylältä Nupurintielle ja edelleen Ämmässuontielle. Liikenne alueelle kulkee Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen pääportin kautta. Nupurintiellä liikennöi keskimäärin 3 951 ajoneuvoa vuorokaudessa, Turunväylällä 37 108 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Laitoksen toiminnasta aiheutuvan liikenteen määrä raskailla ajoneuvoilla on keskimäärin noin 4 580 ajoneuvoa vuositasolla, keskimäärin 13 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennöinti alueelle tapahtuu Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen toiminta-aikojen puitteissa.

### Melu ja tärinä

Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen alueen toiminnoista aiheutuvaa melua tarkkaillaan tarkkailuohjelman mukaisesti HSY:n omavalvontana.

Jätteenkäsittelykeskusta lähimmät asuintalot sijaitsevat Laitamaan asuinalueella noin 450 metriä pohjoiseen ja Kolmperän asuinalueella noin 700 metriä luoteeseen jätteenkäsittelykeskuksen alueelta. Etelän suunnalla lähin yksittäinen asuintalo (Råbacka) sijaitsee noin 600 metrin päässä jätteenkäsittelykeskuksen alueelta. Kuonankäsittelykenttä sijaitsee jätteenkäsittelykeskuksen keskellä.

Kuonankäsittelytoiminnasta on tehty melumallinnus 2020. Käsittelyyn käytettävä laitteisto on sama kuin HSY:n toiminnassa käytettävä laitteisto. Melumallinnuksen perusteella toiminnan meluvaikutus ei ylitä päiväajan ohjearvoa 55 dB jätteenkäsittelykeskuksen alueen reunalla, mistä on matkaa lähimmälle asuinalueelle noin 450 metriä pohjoisen suunnassa.

Ämmässuon jätteenkäsittelykeskuksen alueen toiminnoista on tehty myös kokonaismelumallinnus, joka on päivitetty viimeksi 1.7.2020. Tarkkailujen ja mallinnusten mukaan melutasot lähimmissä häiriintyvissä kohteissa ovat melun ohjearvojen alapuolella tai sen tasolla. Melua alueella aiheuttavat valtatie 1:n (Turunväylä) liikenne ja jätteenkäsittelykeskuksen toiminta.

Materiaalien käsittely ja kiinteistöllä kulkeva raskas liikenne aiheuttavat jonkin verran melupäästöjä. Käsittelytoiminnan aikana meluvaikutusta

aiheutuu materiaalien kuljetuksesta, kippauksesta, seulonnasta sekä kuormauksesta. Kuormien purkamisesta ja lastauksesta aiheutuu normaalia työkoneen moottoriääntä. Toiminnalla ei arvioida olevan merkittävää lisäävää meluvaikutusta ympäröivän alueen toiminnasta ja liikenteestä aiheutuvaan meluvaikutukseen.

Melua hallitaan valitsemalla soveltuvat esikäsitteily- ja jalostusmenetelmät sekä tekniikka. Lisäksi melua rajoitetaan käyttämällä laitteistoja oikeaoppisesti. Meluvaikutus minimoidaan toiminnan sijoittamisen suunnittelulla ja sijoittamalla käsittelytoiminnot varastoaukkojen välittömään läheisyyteen. Toiminnan meluvaikutus selvitetään tarvittaessa melumittauksilla.

#### Pöly ja pakokaasut

Pöly- ja pakokaasupäästöjä aiheuttavat mm. alueen työkoneet ja kiinteistölle kulkeva raskas liikenne. Liikenteestä ei aiheudu normaalista poikkeavia pölypäästöjä. Käsittelytoiminnan aikana pölyvaikutusta aiheutuu materiaalien kuljetuksesta, kippauksesta, seulonnasta sekä kuormauksesta.

Toiminnan pölyvaikutuksen leviäminen alueen ympäristöön estetään varastokasojen ja laitteistojen optimaalisella sijoittelulla sekä seulonnassa lisäksi tarvittaessa materiaalin kastelulla. Liikenteestä aiheutuvan kulkuväylien pölyämistä torjutaan kastelulla tai harjaamalla sekä teiden säännöllisellä kunnostuksella ja huolehtimalla siitä, että kuljetuskalusto noudattaa alueen nopeusrajoituksia. Käsittelylaitteistojen kuljettimet on koteloitu mahdollisuuksien mukaan sekä putoamiskorkeudet on pyritty minimoimaan pölyämisen estämiseksi.

#### Jätteet

Alueen toiminnassa muodostuu pieniä määriä jätteitä lähinnä vastaanotettavien materiaalien mukana tulevasta hyödyntämiskelvottomasta aineksesta. Hyödyntämiskelvottomat materiaalit palautetaan toimittajalle.

Erittäin pieniä määriä vaarallisia jätteitä syntyy työkoneiden päivittäishuollosta ja sekajätettä sosiaalituloista. Syntyvät jätteet toimitetaan asianmukaiset luvat omaaviin hyötykäyttö- tai käsittelylaitoksiin. Työmaan koneiden määräaikaishuollot suoritetaan laitosalueen ulkopuolella. Koneiden ja laitteiden pienet päivittäishuollot suoritetaan työmaalla.

Jätteitä otetaan vastaan pääasiassa Uudenmaan alueelta. Jätteen keräyksestä ja kuljetuksesta sovitaan tapauskohtaisesti. Jätteen



keräykseen ja kuljetukseen käytetään jätehuoltorekisteriin rekisteröityneitä yrityksiä.

#### Hakemuksessa esitetyt johtopäätökset

Hakija toteaa, että toiminnasta ei aiheudu ympäristön kannalta merkittäviä päästöjä, joiden vaikutukset näkyisivät ympäristössä. Toiminnan ja siitä aiheutuvan liikenteen vaikutus alueen muuhun jätteenkäsittely- ja teollisuustoiminnan taustameluun ei ole merkittävä. Pölyn ja melun ympäristöpäästöt estetään oikealla toimintatavalla, laiteteknisin ratkaisuin sekä sijoittamalla toiminta varastokasojen suojaan. Lisäksi pölyä torjutaan materiaalien kastelulla sekä väylien harjauksella tarvittaessa. Laitoksen kenttäalue on päällystetty ja alueen hulevedet kerätään alueen hulevesijärjestelmään. Ympäristövaikutuksia seurataan tarkkailusuunnitelman mukaisesti toimintatapatarkkailuna sekä vesinäytteenotolla.

#### Toiminnan aloittaminen ja vakuus

Tavoitteena on aloittaa toiminta kesäkuussa vuonna 2022. GRK Infra Oy hakee lupaa aloittaa toiminta mahdollisesta muutoksenhausta huolimatta YSL 199 §:n perusteella.

Toiminnalle esitetään asetettavaksi 34 425 euron vakuus päätöksen kumoamisen tai lupamääräysten olennaisen muuttamisen varalle.

#### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

#### **Oheismateriaali**

#### **Tiedoksi**

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, kirjaamo

2153/10.03.00/2022

## § 68

**Uudisrakennuslupa 2022-469 Anna Sahlstenin katu 6**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-51-345-3 LEPPÄVAARA Pinta-ala 3306.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Anna Sahlsténin katu 6 02600 ESPOO  Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VIII, e = 1,27 + 15 % 4200.0 k-m <sup>2</sup> 546.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Herkko c/o T2H Espoo Oy Vantaankoskentie 14 01670 VANTAA  Asunto Oy Espoon Hurmaus c/o T2H Espoo Oy Vantaankoskentie 14 01670 VANTAA					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1)  Pääsuunnittelija: Mastosalo Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040038541	6136.0	5981.0	24019.0	8
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittausyksikkö 15.03.2022		Puoltava			
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Hallintaoikeusselvitykset Taloyhtiöiden kokouspöytäkirjat valtuutuksineen ja kaupparekisteriotteineen 2 kpl					

Rakennuslupakartta  
Poikkeamispäätös  
Pääpiirustukset 16 kpl  
Hankekuvaus  
Naapurien kuuleminen 6 kpl  
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot  
Korttelin 51-345 yhteisjärjestelysopimus 2 kpl  
Autopaikkaselvitys  
Sopimus väliaikaisista 31 autopaikasta tontilla 51-347-1  
Vuokrasopimukset väliaikaisista 2 autopaikasta tontilla 51-347-2  
Esteettömyysselvitys  
Aputilaselvitys  
Katukorkeusilmoitus liitteineen  
HSY:n liitoskohtalausunnot 2 kpl  
Ennakkoneuvottelumuistio YL08A  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (85)  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Palotekniset erillissuunnitelmat ja selvitykset, muistio ja kannanotto  
Pelastustiepiirustus  
Paarikuljetus  
Parvekekaiteen liittyminen parvekelaataan  
VSS-piirustus ja -ilmoitus  
Kosteudenhallintaselvitys  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma ja pinnantasaus  
Tonttileikkauspiirustukset  
Värilliset julkisivupiirustukset 3 kpl  
Havainnekuva  
Selvitys KKT-lausunnon ehtojen täyttymisestä  
Rakennuksen tietomalli  
Tietomalliselostus  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kahdeksankerroksisen asuinrakennuksen rakentamista varten.

### RAKENNUSHANKE

Rakennus on kahdeksankerroksinen, kaksiportainen, kahden taloyhtiön asuinkeuhkotalo, johon liittyy yksikerroksinen varastosipi.  
Pienasuntovaltaisessa rakennuksessa on 104 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 34 m<sup>2</sup>. Rakennus liittyy korttelin 51-345 tonttien yhteiskäytössä olevaan ja osittain tonteille ulottuvaan yksikerroksiseen pysäköinti- ja

kansipiharakennukseen, jonka kohdetontilla olevan osan perustusrakenteisiin tehdään toimenpiteitä tämän hankkeen yhteydessä. Asuinrakennukseen liittyy yksikerroksinen piha-alueelle ulottuva varastosiipi, johon sijoitetaan tontin kahden taloyhtiön yhteinen väestönsuoja.

Julkisivujen päämateriaali on valkobetonia, sisäänkäyntisisäänvedossa ja varastosiivessä on käytetty graafista betonia. Parvekkeiden taustaseinät ovat harmaan eri sävyihin maalattua betonia ja parvekkeet lasitetaan.

#### ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti kuuluu kortteliin 51-345, joka on asemakaavassa asuin- ja kerrostalojen korttelialuetta (AK ) ja jolle on osoitettu rakennusalat kuudelle asuin- ja kerrostalolle sekä niitä yhdistävälle kaksikerroksiselle maan-, rakennuksen tai pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle. Kohdetontilla oleva asuinrakennuksen rakennusalan kerros- ja kerroskerros ohjeellisesti pääosin kahdeksaan ja osittain seitsemään kerrokseen. Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee mm. suurkortteleittain muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus ja julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia. Asemakaavan mukaan uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski ja vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ao. määräyksessä tarkemmin määritellyllä tavalla. Asemakaava edellyttää tontikohtaisen hulevesisuunnitelman laatimista rakennuslupavaiheessa. Rakennusten ilmanoton tulee tapahtua mahdollisimman korkealla ja etäällä suurista liikenneväylistä. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös 2021-1753-S koskien autopaikkojen lukumäärää, asemakaavassa edellytetyn VII-kerroksisen väliosan toteuttamista VIII-kerroksisena, varastosiiven sijoittumista osin rakennusalan ulkopuolelle ja yhteistilojen kaavamääräystä suurempaa osuutta rakennusoikeuden määrästä. Poikkeamispäätöksessä on ehto koskien polkupyöräpaikkojen lukumäärää, joita tulee toteuttaa vähintään 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukainen sallittu asuntokerrosala tontilla on yhteensä 4200 m<sup>2</sup>, minkä lisäksi saa rakentaa 15% asumista palvelevia tiloja ja porrashuoneiden 15m<sup>2</sup> ylittävä osa viihtyisyyden lisäämiseksi. Pihaan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi polkupyörävaraston ja -katoksen. Poikkeamispäätöksellä kohdetontille saa rakentaa kaavamääräyksestä poiketen 17% asumista palvelevia yhteistiloja. Hankkeen kokonaiskerrosala on 5 981 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 4 200 kem<sup>2</sup>, asemakaavan 3§:ssä sallittua lisäkerrosalaa 1 374 kem<sup>2</sup>, MRL 115§ sallimaa ulkoseinien yli 250 mm paksua ja huoneistoja rajaavien väliseinien yli 200 mm paksua osuutta 181 kem<sup>2</sup> ja taloteknisten kuilujen, hormien ja tilojen sekä väestönsuojatilojen osuutta 226 kem<sup>2</sup>. Tontille ei jää jäljelle käyttämätöntä rakennusoikeutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen palotekninen korkeus (28,6 m) ylittää vähäisesti 28 m raja-arvon, mitä pelastusviranomaisen ei ole pitänyt ongelmana pelastustoiminnan kannalta.

Rakennus ylittää rakennusalueen rajan 211 mm kadunpuoleisessa päässä, perusteluna paalutuskoneen vaatima työtila autohallin vieressä. Seitsemänkerroksinen rakennusala sijaitsee kaavasta poikkeavalla kohdalla, perusteluna autohallin sijainti rakennusallalla. Em. poikkeamisia asemakaavasta voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on osoitettava 1 ap/85 asunto-kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja tulee osoittaa 0,5 ap/asunto eli yhteensä 52 ap.

Autopaikoista 19 kpl on osoitettu korttelin 51-345 yhteiseen pysäköintilaitokseen ja 33 autopaikkaa ensin väliaikaiselle pysäköintialueelle tonteille 51-347-1 (31 ap) ja 51-347-2 (2 ap) ja lopputilanteessa myöhemmin tontille 51-348-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Yksi liikuntaesteisille soveltuva autopaikka on osoitettu korttelin omaan pysäköintilaitokseen kohderakennuksen läheisyyteen, ja toinen ensin väliaikaiselle pysäköintialueelle ja lopullisessa tilanteessa tontille 51-348-1 rakennettavaan pysäköintitaloon. Sitoumus 33 ap toteuttamisesta tontille 51-348-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen (KIOy Runoratsun Pysäköintilaitos) on lupahakemuksen liitteenä. Väliaikaisista autopaikoista on laadittu erilliset sopimukset, jotka ovat lupahakemuksen liitteinä.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava lukittuun/katettuun tilaan vähintään 1 pp/30 kem2 kohti, minkä lisäksi sisäänkäyntien läheisyyteen tulee osoittaa polkupyöräpaikkoja. Poikkeamispäätöksen mukaan polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 2 pp/asunto eli yhteensä 208 pp.

Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan ulkoiluvälinevarastoihin 178 kpl ja lisäksi pihalle sisäänkäyntien läheisyyteen on osoitettu 30 pp.

Varastosiipeen toteutetaan normaaliaikana irtaimistovarastona toimiva S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojapaikkoja yhteensä 112 henkilölle.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on laadittu palotekninen selvitys, joka on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 6.4.2022.

Rakennushanke on pääosin pienasuntovaltainen. Yhteistiloina toteutetaan yksi talopesula ja kuivaushuone sekä kolme saunaosastoa, joista yhteen liittyy kerhohuone. Yhteistiloja ei pesula-, kuivaus- ja saunatilojen osalta toteuteta TopTen-suosituksen mukaista määrää, perusteluna tehokkaiksi suunnitellut tilat ja asuntojen tilavaraukset pesukoneille.

Hankkeesta laaditun suunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään pihan hulevesipainanteissa sekä maanalaisissa viivytysputkissa ennen hulevesiverkkoon liittymistä.

Asemakaavassa ei ole asetettu rakennuksen ulkovaipalle

äänitasoerovaatimuksia eikä kohteen myöskään todeta sijaitsevan melualueella, mutta asuntojen parvekkeet lasitetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti.

Hankkeesta on laadittu esteettömyysselvitys. Rakennuksen porrashuoneet, yhteistilat ja yhteydet piha-alueille ja autopaikoille on suunniteltu esteettömiksi.

Tontin käyttöhistorian perusteella tontilla ei ole odotettavissa pilaantuneita maita.

Raittiin ilman sisäänotto tapahtuu korkealta rakennuksen kattotasolta, jossa IV-konehuoneet sijaitsevat.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut covid-19-pandemian aikana eikä teknistä ennakkokäsittelyä ole katsottu tarpeelliseksi TEK-lomakkeiden läpikäynnin yhteydessä.

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdollisena lausunnossaan 04.10.2021. Liitteenä on hakijan laatima selvitys ehtojen täyttymisestä.

#### YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 51-345 pysäköintilaitos sekä pihakansitasot ovat yhteiskäytössä. Kortteliin 51-345 on laadittu tonttien 1-6 välinen yhteisjärjestelysopimus mm. pysäköintipaikkojen jakautumisesta, piha- ja oleskelualueista, kulkuyhteyksistä sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien välisillä rajoilla. Tontille ajo ja pelastustie on yhteinen tontin 2 kanssa. Sitoumus 33 ap toteuttamisesta tontille 51-348-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen (KiOy Runoratsun Pysäköintilaitos) on lupahakemuksen liitteenä.

Väliaikaisista autopaikoista tonteilla 51-347-1 (31 ap) ja 51-347-2 (2 ap) on laadittu erilliset sopimukset, jotka ovat myös lupahakemuksen liitteinä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän  
päättösehdotus

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:**

rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
salaojasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
hulevesisuunnitelma  
piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
sijaintikatselmus  
pohjakatselmus  
rakennekatselmus  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus

**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 pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen elementtien tilausta on lopullinen graafisen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinnat hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehtoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Kiinteistön tontille tulee asentaa porrashuoneiden sijaintia osoittava opastetaulu.

Pysäköinnin (33 ap) järjestämistä tontilla 51-348-1/Runoratsun pysäköintilaitos koskeva allekirjoitettu yhteisjärjestely- tai rasitesopimus tulee toimittaa ja siihen perustuva päätös tehdä ennen 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 68

28.04.2022

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

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

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

2022-469 ASEMAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2022-469 Hankekuvaus

Ei julkaista 2022-469 LEIKKAUS A-A, B-B JA RAKENNETYYYPIT

Ei julkaista 2022-469 POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS

Ei julkaista 2022-469 POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS

Ei julkaista 2022-469 JULKISIVU POHJOISEEN

2022-469 HAVAINNEKUVA

**Jakelu**

Hakijat

2202/10.03.00/2022

## § 69

**Uudisrakennuslupa 2022-387 Niittykummuntie 2**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-15-49-2 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1432.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittykummuntie 2 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 3000.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (650X), autohalli (649W), piharakennuksen osa (1178), maalämpökaivoja					
	Pääsuunnittelija: Narjus Sarlotta arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104001650X	3914.0	3914.0	12150.0	7
	2	104001649W	480.0	480.0	2064.0	1
	3	1040031178	47.0	47.0	141.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	01.03.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	17.03.2022				.
	Rajanaapurit Espoo	07.03.2022				Puoltava
	Länsimetro Espoo	09.03.2022				Puoltava

Metron rataisännöinti	10.03.2022	Mahdollistava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	14.03.2022	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	14.03.2022	Tarkastettu
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	21.03.2022	Mahdollistava

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 16 kpl  
 Suunnitteluvarauspäätös  
 Kaupparekisteriote  
 Valtakirja 2 kpl  
 Naapurin suostumus  
 Sopimus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoslausunto  
 Johtoselvitys  
 Maalämpökaivon etäisyydet  
 Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot  
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio 2 kpl  
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake  
 Palotekninen suunnitelma  
 Paarikuljetuksen tilantarve  
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (75)  
 Meluselvitys  
 Ääneneristävyys selvitys  
 Väritetyt julkisivupiirustukset  
 Havainnekuvia  
 Ympäristöselvitys  
 VSS-piirustus  
 Pihasuunnitelma  
 Pinnantasaussuunnitelma  
 Huleveisisuunnitelma  
 Rakentamisen aikainen huleveisisuunnitelma  
 Selvitys yhteis- ja aputiloista  
 Parvekkeen periaateleikkaus  
 Hankeselostus  
 Ympäristötekniinen perusselvitys

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

LUPAHAKEMUS  
 Haetaan lupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen autohallin osan sekä pihakannen päälle sijoittuvan

piharakennuksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa seitsemän maalämpökaivon poraamiseen.

#### ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Korttelialueelle on asemakaavassa määrätty Merituulentien suuntainen rakennusalojen rivi kahdelle kahdeksankerroksiselle ja yhdelle yhdeksänkerroksiselle asuinkerrostalolle sekä niiden välisille pihakannen alaisille autohalleille. Asuinkerrostalojen yhteinen enimmäiskerrosala on 9000 kem<sup>2</sup>. Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään 3000 kem<sup>2</sup>:n suuruisen kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä noin puolet yhdestä autohallin rakennusosalasta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää valkoista rappauستا ja/tai valkobetonia. Merituulentien puoleisen pohjakerroksen julkisivun tulee olla suurelta osin lasinen. Alle kahdeksankerroksisissa rakennusosissa tulee olla viherkatto ja piharakennusten julkisivut saavat olla myös puuta. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, ilmanlaadun sekä huleveden suhteen. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet melualueella, pysäköinti-, jätahuolto- ja kiinteistöhuoltotilat, yli kahdeksankerroksisen rakennuksen lisäuloskäytäväporrashuoneet, alueelliset muuntamotilat, liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävät osat. Korttelin ulkosivulle katutasoon tulee sijoittaa vähintään 50 kem<sup>2</sup> liike- ja toimitilaa, jonka saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.

#### RAKENNUSHANKE

Suunnitellun seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros sisältää yhteis- ja aputilojen lisäksi yhden Merituulentielle suuntautuvan 50 kem<sup>2</sup>:n suuruisen liiketilan rakennuksen kulmassa. Ylemmät kerrokset ovat asuntokerroksia, ylimmissä on lisäksi ilmanvaihtokonehuone. Asuinkerrostalo on suoraan yhteydessä maanpäälliseen autohalliin ja sen päälle sijoittuvaan leikki- ja oleskelupihaan, johon kuuluu erillinen viherkattoinen polkupyörävaraston ja oleskelutilan sisältävä piharakennus. Pihakannelle johtaa ulkoportaat Merituulentien puolelta. Autohalliin ajetaan korttelin eteläosasta kaikille korttelin tonteille johtavan sisäisen ajotien kautta.

Asuntoja on suunniteltu yhteensä 53 kpl, keskipinta-alaltaan 49,6 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke tai lasitettu maantasoterassi. Jätteet kerätään syvässäliöihin viereisen kiinteistön 49-15-49-3 puolella. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle ja pihakannelle.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina ovat reliefipintainen valkobetoni ja

kellertävä betoni. Jalustaosassa on käytetty tummanharmaata urakuvioitua betonia sekä vihreää perforoitua metallilevyä. Loivasti sisäänpäin kaltevan vesikaton katteena on bitumikermi ja sen päälle sijoitetaan aurinkopaneeleita.

Asemakaavan sallima asuinkerrosalaa käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta 3914 kem2 on MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 364 kem2 sekä asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 550 kem2. Autohallin osan kerrosala on 480 kem2 ja piharakennuksen osan kerrosala 47 kem2.

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 49-2022-388-A autohallin toiselle osalle naapurikiinteistöllä 49-15-49-3. Korttelin muille osille on vireillä lupahakemukset 49-2022-389-A ja 49-2022-390-A.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Autohalli ylittää rakennusalan rajan 6,1 metrillä sijoituessaan kiinni asuinkerrostaloon. Piharakennus sijaitsee autohallin rakennusalalla, mutta sisältää melulta suojattua yhteistä oleskelutilaa.

Maalämpökaivoista 3 kpl sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella alle 7,5 metrin etäisyydelle yleisen alueen vastaisesta tontinrajasta. Kahdeksaa kerrosta matalampi asuinrakennuksen katto on toteutettu muuna kuin viherkattona. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille vähintään 1 ap/ 200 kem2 sekä toimisto- ja liiketiloille 1 ap/ 75 kem2; yhteensä vähintään 28 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitetyssä pysäköintilaitokseen sijoitettaville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 28 ap, joista 26 ap autohalliin ja 2 ap pihalle.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem2; yhteensä 101 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 111 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäynnin yhteyteen.

#### VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 81 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus, autohalli sekä piha-alueet ovat esteettömiä.

Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Hankkeelle on varattu yksi LE-autopaikka autohallista.

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen sadevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä.

Pesula- ja kuivaustilojen pinta-alat alittavat merkittävästi PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Kaikkiin asuntoihin on kuitenkin suunniteltu varaus pyykinpesukoneelle ja kuivausrummulle.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 25.10.2021 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin kaikkien kiinteistöjen 49-15-49-2, 49-15-49-3 ja 49-15-49-4 kesken tullaan laatimaan yhteisjärjestelysopimus, jossa sovitaan mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä, yhteisistä alueista ja tiloista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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 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 pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on saatava sijoituslupa tontinrajat ylittävälle perustusrakenteille sekä katualueen yläpuolella oleville rakennusosille.

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. Yleistä aluetta ei saa käyttää työmaa-alueena tai varastointiin ilman kaupunkitekniikan keskuksen erillistä hyväksyntää.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Noudatettava Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradan läheisyydessä'.

Ennen poraus- ja paalutustöiden aloittamista on metrolinjan läheisyyden vuoksi otettava yhteyttä Kaupunkiliikenne Oy:n liikennöntietyksikköön.

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

Maaperän sulfidisavipitoisuuden vaikutukset ja velvoitteet rakentamiseen selvitettävä aloituskokoukseen mennessä ottamalla yhteyttä Espoon ympäristökeskukseen.

Maaperän laatu on tutkittava asuinrakennuksen alla useasta kohdasta ja yleisesti maaperän laatua on tarkkailtava rakennustyön aikana koko kiinteistöllä. Mikäli tutkimuksissa havaitaan maaperässä valtioneuvoston asetuksen 214/2007 liitteessä säädetyn kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia tai maaperän laatua vaarantavia jätejakeita, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän puhdistustarpeen arvioimiseksi. Jätetäyttöjen ilmaantuessa on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus 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.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Noudatettava johtoselvityksestä ilmenevää varoitusta Carunan maakaapeleiden poikkeuksellisesta varoalueesta.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät auto- ja polkupyöräpaikat, jätteenkeräyspiste sekä piha-alue piharakennuksineen oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.



Aurinkovoimalan pelastuslaitoskortti toimitettava pelastuslaitokselle ennen voimalan käyttöönottoa.

Mikäli rakentamisen aikataulu aiheuttaa tarpeen vaiheittaiselle käyttöönotolle, tulee pelastuslaitokselle esittää siitä erillinen suunnitelma.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jani Vaaranan, puh. 040 193 4988

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

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Oheismateriaali**

2022-387 ASEMAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2022-387 LEIKKAUS B-B

Ei julkaista 2022-387 1.KRS-POHJAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2022-387 2.KRS-POHJAPIIRUSTUS

Ei julkaista 2022-387 3.KRS-POHJAPIIRUSTUS

2022-387 JULKISIVUT-VÄRI

2022-387 HAVAINNEKUVAT

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 69

28.04.2022

Jakelu

Hakijat

2129/10.03.00/2022

## § 70

**Uudisrakennuslupa 2022-327 Luoteisrinne 13**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-31-25-3 KAITAA Pinta-ala 3868.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luoteisrinne 13 02270 ESPOO  Asemakaava AK-2, VIII, 7000 + >20 prsh +yht +vih +talrak, Asuinkerrostalojen korttelialue 7000.0 k-m <sup>2</sup> 6686.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Luoteisrinne 13 c/o JM Suomi Oy Hevosenkentä 3 02600 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) ja varastorakennelman rakentaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta  Pääsuunnittelija: Kämäräinen Emma arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104006358T	8489.0	8379.0	28519.0	8
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö Naapurien kuuleminen, 3 kpl	31.03.2022 20.04.2022	Mahdollistava Ei arvoa			
	Kaupunkikuvatoimikunta	01.02.2012	Ehdollinen			
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Aloittamisoikeushakemus Pääpiirustukset, 18 kpl Väestönsuojapiirustus, 2 kpl Hankekuvaus					

Selvitys tontin hallinnasta, 3 kpl  
Valtakirja  
Yhteisjärjestelysopimus  
Rakennuslupakartta  
Korttelisuunnitelma  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoslausunto  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto, 2 kpl  
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuusluokat  
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, palo, akust)  
Rakennuttajan työturvallisuusasiakirja  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Selvitys kosteudenhallinnasta, 4 kpl  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Länsimetroon liittyviä työhjeita, 2 kpl  
Maaperän pilaantuneisuustutkimus (2 kpl)  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pintavesisuunnitelma (koko kortteli)  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)  
Energiasuunnitelma  
Tavoite-energiankulutus  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (75)  
Pysäköintiyhtiöselvitys, 2 kpl  
ARA-hankeselvitys, 3 kpl  
Meluselvitys  
Korttelin vaiheittaisen rakentamisen meluselvitys  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Kerrosalalaskelmat ja yhteistilaselvitys  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Paarin kuljetuskaaviot  
Jäteauton ajouratarkastelu  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Parvekepiirustus  
Värilliset julkisivut  
Havainnekuva  
Selvitys julkisivumateriaaleista ja väreistä  
Ympäristöselvitys  
Annettuja lausuntoja / kannanottoja, 1 kpl (kake: nostopaikat)  
Vastine kkt-lausuntoon  
Tietomalli

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja pyörävarastorakennelman rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa maankaivu- ja louhintatöiden sekä perustustöiden tekeminen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman, jota perustellaan rakennushankkeen yhteensovitukseen kaupungin kevyen liikenteen alueisiin liittyvillä aikatauluilla.

Korttelissa osittain lupatontilla sijainneen teollisuusrakennuksen purkamiselle on myönnetty lupa (2021-1593) ja rakennuksen purkutyöt ovat päättymässä tontilla.

#### ASEMAKAAVA

Tontin varsinainen rakennusoikeus on 7000 kem<sup>2</sup>, tontille on osoitettu yksi kahdeksankerroksisen rakennuksen rakennusala. Korttelialueelle saa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa porrashuoneiden yli 20 m<sup>2</sup> ylittävän tilan kussakin asuinkerroksessa, edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen. Annetun rakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa myös asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (1050 kem<sup>2</sup>) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi on mahdollista rakentaa viherhuoneita, jotka melualueella korvaavat parvekkeet sekä erilliset talousrakennukset, pyörävarastot ja katokset.

Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja niiden tulee olla rakennuspaikkaan ja ympäristöön sopivia. Julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai värillistä betonia, puuta, puhtaaksimuurattua poltettua tiiltä, keraamisia laattoja tai metallilevyä. Julkisivuissa ei saa olla suuria ikkunattomia pintoja eikä selvästi erottuvia elementtisaumoja. Rakennusten massoittelemat tulee porrastaa korkeus-, leveys- ja syvyysuunnassa ja sisäänkäyntien tulee erottua katujulkisivusta sisäänkäyntejä katoksilla, tehostemateriaaleilla ja väreillä korostaen. Rakennusten yli 2 m<sup>2</sup> suuruiset parvekkeet tulee lasittaa. Tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Piharakennelmien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvalliselta tasoltaan asuinrakennuksia vastaavia ja erillisissä talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

Kaavassa annetaan lisäksi mm. hulevesien hallintaa ja meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, joiden lisäksi tulee huomioida mm. mahdolliset sulfidisaviesiintymät, pilaantuneet maa-ainekset sekä tulvariski. Alueelle on laadittu Design Käsikirja sekä korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennuksen kahteen porrashuoneeseen toteutetaan yhteensä 103 asuntoa, joiden ulokeparvekkeet lasitetaan, rakennuksessa on myös ranskalaisia parvekkeita. 1. kerrokseen sijoittuu viiden asunnon ja varasto- sekä teknisten tilojen lisäksi kaksi saunaosastoa, pesula ja kaksi kuivaushuonetta. Kohde ei ole pienasuntovaltainen, asuntojen keskipinta-ala on 59 m<sup>2</sup>. Asunnoissa on varatie parvekkeen tai ranskalaisen

parvekkeen kautta, parvekkeilta pelastaminen hoituu pelastuslaitoksen toimenpitein.

Tasakattoisen asuinrakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaalit on puhtaaksi muurattu vaalea tiili. Muurauksessa käytetään vaaleiden tiilisävyjen sommitelmia. Katutasen muurausta elävöitetään lisäksi muuraussyvennyksin ja vaihtelevilla muurauskuvioilla. Parvekkeen taustat ovat uritettua maalattua betonia. Parvekkeissa on lasikaiteet, lasi on kirkas ja siinä on pystyraitakuviointi.

Lapekattoisessa pyörävarastossa on viherkatto. Pyörävaraston pitkät julkisivut ovat puusäleikkörakenteiset, päädyt kuviotiilimuuratut. Rakennelma on julkisivuiltaan yli 30 % avoin eikä siihen käytetä rakennusoikeutta, rakennelman kokonaisala on noin 127 brm<sup>2</sup>.

Asemakaavan kortteliin edellyttämät liike- ja palvelutilat on todettu jatkossa toteutettavan korttelin eteläisille tonteille 4 ja 5.

Ajoyhteys tontille tulee sen koilliskulmasta ja palvelee pelastus- ja huoltoajoreittinä koko korttelia. Tontille toteutetaan kaksi korttelia palvelevaa jätepiستettä: jätteet kerätään tiilimuurein aidattuihin syväsäiliöihin. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 8379 kem<sup>2</sup>. Varsinainen rakennusoikeus käytetään kokonaan. MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys rakennuksen kokonaiskerrosalasta on 659 kem<sup>2</sup> ja asemakaavan salliman lisärakennusoikeuden osuus on 720 kem<sup>2</sup>. Asuntojen yhteiskäyttötilojen yhteenlaskettu kerrosala on yhteensä 6 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAJAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 110 kem<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Hankkeen autopaikkavaatimus määräytyy kerrosalan perusteella ja on ARA-vähennys huomioiden 51 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja esitetään toteutettavan. Autopaikoista toteutetaan tontille 6 le-ap ja loput autopaikat toteutetaan pohjoispuolen korttelin 31026 LPA-1 pysäköintilaitokseen, jota hallinnoi pysäköintiyhtiö. Hankkeeseen ryhtyvää on toimittanut luvan liitteeksi selvityksiä pysäköintiyhtiöstä: on todettu, että asunto-osakeyhtiöt eivät tee rasitesopimusta tai muuta sopimusta autopaikoista pysäköintiyhtiön kanssa. Asemakaavan edellyttämä sopimus on kuitenkin lupamääräyksissä. Kaikille pysäköintipaikoille on tulossa sähköauton latausmahdollisuus.

Asemakaavanmukainen pyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen

pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Hankkeen pyöräpaikkavaatimus on asuntojen lukumäärän määräämänä vähintään 206 pp. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi sisätiloihin 233 pp, jonka lisäksi paikkoja on myös pihalla (6 pp).

Rakennuksen molempiin porrashuoneisiin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa varsinaisen suojatilan tarve on 137 m2 yhteensä 183 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Eteläpäädyn käynti on muita uloskäyntejä vastaavasti asemakaavanmukaisesti suoraan ulos, mutta se ei toteudu esteettömänä tontin maasto-olosuhteiden vuoksi. Rakennus itsessään on esteetön useiden esteettömien sisäänkäyntien vuoksi.

#### MUUT SELVITYKSET

Maaperätutkimuksen perusteella, jos kaivua tehdään alueilla, joilla kynnysarvot ylittyvät, on maa-aines toimitettava luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan, jolla on lupa ottaa vastaan lievästi pilaantunutta maa-ainesta. Ympäristöviranomaisia tulee tiedottaa maankaivuista, mutta maaperän kunnostusilmoitusta (PIMA-ilmoitus) ei ole tarpeen laatia. Mikäli maa-aineksia hyödynnetään alueen kaivannoissa, tulee PIMA-ilmoitus laatia.

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä ja piha-alueiden meluselvitykset. Kortteli rakennetaan vaiheittain. Rakentamisen vaiheistuksen vaikutus sisäpihan puoleisiin parvekkeisiin kohdistuviin melutasoihin on vähäinen ja parvekelasituksien ansiosta päästään parvekkeilla ohjearvojen mukaisiin melutasoihin. Luparakennuksen rakentamisen jälkeen päiväajan ohjearvo ei ylity leikki- ja oleskelualueilla. Yöajan ohjearvoon ei päästä, mutta piha-alueen käytön yöaikana oletetaan olevan vähäistä.

Korttelissa hulevesien laskennallinen viivytystarve on yhteensä noin 79 m3, josta 23 m3 on lupatontin osuus. Vesiä ohjataan korttelin keskiosassa viheralueille ja viivytyspainanteisiin, lisäksi vesiä viivytetään rakennusten korttelipihaan puolella useissa viivytyssäiliöissä.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin viiden tontin kesken on sovittu yhteisjärjestelyinä korttelin keskeisen piha-alueen käytöstä sopimuksen käsittäessä mm. yhteiset ajoväylät, jättepisteet sekä leikki- ja oleskelualueet.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. julkisivuaiheiden rauhoittamista, syvärunkoisten asuntojen ikkunoiden koon riittävyden ja asuntoeteisten sekä varastotilojen toimivuuden tarkistamista, maantasoasuntojen ulko-oleskelutilojen avoimuuden lisäämistä sekä jättepisteiden

saavutettavuutta koskevin huomautuksin ehdottaen läpisyöttävien hissien rakentamista ulkopuolisten luiskien ja portaiden vähentämiseksi. On viitattu korttelisuunnitelmaan ja esitettyjä julkisivuihin kohdistuvia poikkeamia siitä on pidetty perusteltuina. Hankkeessa poiketaan korttelisuunnitelmasta Maria Godhen polun sinisten julkisivujen ja laajojen katualueelle avautuvien parvekkeiden osalta. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että hissejä ei ole muutettu kahteen suuntaan avautuviksi: rakennus sijoittuu rinteeseen ja ulkopuolisia luiskia tarvitaan esteettömyyden saavuttamiseksi. Luiskien lisäksi itäpuolen sisäänkäynneille on suunniteltu portaat.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on antanut myönteisen lausunnon yleisille alueille sijoittuvien nostopaikkojen rakentamiseen.

Uudenmaan ELY-keskus ei ole asemakaavoituksen yhteydessä huomauttanut alueen liito-oravista, jolloin Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueen näkökulmasta asemakaavaratkaisulla on hyväksytty papanapuiden kaadot. Ympäristönsuojelun hankkeelle antamassa kannanotossa on todettu, että tontin puita ei kuitenkaan saisi kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana (siltä varalta, tontin puilla olisi joku merkitys muualla Finnoossa pesivälle liito-oravalle).

Länsimetrolta ei ole tämän hakemuksen yhteydessä pyydetty erillistä lausuntoa. Rakennuskohde sijaitsee metron ratatunneleiden varoalueella. Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa metron rataisännöitsijän Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n (aiemmin HKL) lausunnon yhteydessä annettuja ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta kolmelle naapureille (osa muista naapureista on hankkeeseen ryhtyvän omistuksessa), joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätoehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maankaivu- ja louhintatöiden sekä perustustöiden tekemiselle ennen kuin



rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 36 645 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

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**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 töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

Hankkeessa noudatetaan MRL 150 d §:n mukaista

erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja

laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä

rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

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. Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Tontin pelastusteiden yleisiin alueisiin sovittamiseen liittyvät toimenpiteet tulee käydä läpi kaupunkitekniikan keskuksen kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan edellyttämä kiinteistöjen välinen sopimus autopaikkojen sijoittamisesta toiselle tontille tulee toimittaa rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Alueella tehtävät puunkaato-työt tulee suorittaa liito-oravan pesimäkauden 1.4. - 31.7. ulkopuolisena aikana.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräästä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Rakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

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. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus 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.

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 (51 ap) tai mahdollisesti haettavan poikkeamispäätöksen edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 70

28.04.2022

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 144

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

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

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

2022-327 Asemapiirustus

Ei julkaista 2022-327 Hankekuvaus

Ei julkaista 2022-327 Leikkaus AA

Ei julkaista 2022-327 1. krs pohjapiirustus RAK2

Ei julkaista 2022-327 2. krs pohjapiirustus RAK2

2022-327 Havainnekuva

**Jakelu**

Hakijat

2130/10.03.00/2022

## § 71

**Laajennuslupa 2022-362 Otakaari 5**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-10-1-13 OTANIEMI Pinta-ala 36073.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Otakaari 5 02150 ESPOO  Asemakaava YO-1 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 32000.0 k-m <sup>2</sup> 36289.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	KOY Espoon Otakaari 7 PL 12600 00076 AALTO  KOY Espoon Otakaari 5 PL 12600 00076 AALTO					
<b>Toimenpide</b>	Korkeakoulurakennuksen (103399531R) laajennus- ja muutostyöt sekä osittaiset käyttötarkoituksen muutokset, kahden koivun kaataminen ja 12 maalämpökaivoa  Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103399531R	285.0	0.0	170.0	4
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Kiinteistörekisteriote Valtakirja Kaupparekisteriote					

Pääpiirustukset 13 kpl  
Hankeselostus  
Rakennuslupakartat ja kaavamääräykset  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)  
Museoviraston lausunto  
Laajuuslaskelmat, -kaaviot ja -taulukko 3 kpl  
Rakennushankeilmoitus RH1  
YL08A\_Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio 1  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kokoontumistilaselvitykset 2 kpl  
Esteettömyyselvitykset 4 kpl  
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys  
Kuntotarkastukset ja -tutkimukset 6 kpl  
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus  
Palotekniset erillissuunnitelmat  
Purunpoistojärjestelmä  
VSS-ilmoitus ja VSS-selvitys  
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat 2 kpl  
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Alustavat akustiset vaatimukset ja suunnitelmat  
Kosteudenhallintaselvitys  
Purkusuunnitelmat  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavesisuunnitelmat  
Hulevesien hallintasuunnitelma  
Pihasuunnitelma  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa korkeakoulurakennuksen (103399531R) osan peruskorjaukselle, laajennuksille, tilojen käyttötarkoituksen muutokselle rakennuksen pääkäyttötarkoituksen säilyessä ennallaan sekä piha-alueen järjestelyille. Muutosalueelta kaadetaan kaksi koivua ja alueelle porataan 12 kpl maalämpökaivoja. Muutosalue käsittää korkeakoulurakennuksen (103399531R) L-siiven sekä ympäröivät piha- ja paikoitusalueet asemapiirroksessa esitetyn rajauksen mukaisesti.

#### **ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS**

Rakennuspaikka kuuluu Otaniemen RKY-alueeseen (valtioneuvosto 2009), valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Korttelissa on voimassa 13.6.1984 hyväksytty asemakaava, jossa kohdetontti sijoittuu opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO-1). Rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 32 000 kem<sup>2</sup>. Kaava sallii laboratoriorien ja työhuoneiden sijoittamisen osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Kaavamääräykset

rajoittavat rakennuksen suurinta sallittua enimmäiskorkeutta ja edellyttävät rakennuksilta korttelinosittain yhtenäistä ilmettä väriytyksen, materiaalien ja kattomuodon osalta. Kaava edellyttää p-paikoille tai Ap-korttelialueille autopaikkoja 1/120 kem2 kohden, mutta polkupyöräpaikoista ei ole määräystä.

Tämän hankkeen myötä rakennuksen kaupunkikuvallinen olemus säilyy kutakuinkin ennallaan eikä kerrosalaan tule muutosta, mutta kokonaisala kasvaa lähinnä iv-konehuone- ym. teknisten tilojen laajennusten myötä 285 brm2 pääosin rakennusvaipan sisäpuolella, mutta vähäisessä määrin myös vaipan ulkopuolella.

#### RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää arkkitehti Olli Vikstedtin silloisen sähkötekniikan osaston käyttöön suunnitteleman ja vuonna 1969 valmistuneen entisen TTK:n sähkötalon L-siiven peruskorjauksen sekä tilojen käyttötarkoituksen muutoksia ja uudelleenjärjestelyjä. Korjaus- ja muutostyöalueen laajuus on kokonaisuudessaan 5 447 m<sup>2</sup>.

Peruskorjauksen laajuus perustuu rakennuksesta tehtyihin kuntotutkimuksiin ja korjaustarveselvityksiin.

Nykyisen sähkötekniikan laitoksen suurjännitehalli, laboratorio- ja opetustilat muutetaan elokuva- ja lavastustaiteen laitoksen studio-, paja- ja opetustiloiksi, jotka edellyttävät korkealuokkaisia akustisia ratkaisuja mm. editointi- ja pajatilojen yhteensovituksessa. Suunnitelmaan sisältyy rakennuksen 2. kerroksessa elokuvastudio, jossa samanaikaisesti kokoontuvien henkilöiden määrää rajoitetaan (rakenneteknisistä turvallisuussyistä) enintään 80 henkilöön.

Rakennuksen sisätilat puretaan pääosin betonipinnalle ja kaikki olemassa oleva talotekniikka poistetaan/uusitaan kantavan rungon säilyessä ennallaan.

Rakennuksen 4. kerrokseen lisätään uusi konehuone lastaus-/takeout-tilan yläpuolelle rakentamalla välipohja vanhan työpajatilin yläosaan.

Rakennuksen vesikatolla sijaitseva nykyinen itäinen konehuone puretaan ja uusitaan entistä laajenempana ja maltillisesti korotettuna.

Rakennuksen luoteispuolelle rakennetaan uusi osittain katettu ulkotyöskentelyalue purunpoistosäiliöineen ja näkösuoja-aidalla varustettu jätetila.

Kaikki puuikkunat uusitaan vanhan mallin mukaan ja länsi-, etelä- sekä itäjulkisivuihin puhkaistaan uusia ikkuna-aukkoja tai olemassa olevia laajennetaan muuttuvien tilajärjestelyjen tarpeen mukaan. Itäjulkisivuun lisätään poistumistiejärjestelyjen edellyttämä parveke.

Rakennuksen talotekniikka uusitaan kokonaan, piha-alueella uusitaan salaojitus, vesijohto- ja viemäriinjat ja hulevesille järjestetään viivytystä. Pihan muutosalueelle porataan 12 maalämpökaivoa.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeen yhteydessä haetaan lupaa seuraaville vähäisille poikkeamisille perusteluna olemassa oleva rakennus ja sen ympäristö:

- esteellinen varapoistumistie auditoriosta/äänimiksaamosta nykyisen ikkunan kautta

- olemassa olevan portaan muutos poistumistieportaaksi, joka ei täytä leveydeltään (n. 900 mm) poistumistieltä edellytettyä minimimitä (1200

mm)

- vapaalta korkeudeltaan alimittainen (n. 1900 mm) olemassa oleva kantavan ja jäykistävän betoniseinän oviaukko poistumistiellä (vaatimus min 2100 mm)

- käyttöturvallisuuspoikkeamat kaiteiden ja käsijohteiden kohdalla Hanketta koskeva paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 4.10.2021.

Edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää olemassa olevan rakennuksen korjaushankkeessa vähäisinä ja perusteltuina.

#### ESTEETTÖMYYS

Rakennusta ei ole alunperin suunniteltu esteettömäksi, mutta muutostöiden yhteydessä tilannetta parannetaan mm. lisäämällä esteettömiä wc-tiloja jokaiselle kerrokselle, uusimalla olemassa olevan tavarahissin kori esteettömäksi ja henkilöturvalliseksi ja varustamalla sisäisiä tasoeroja luiskilla tai tasonostimilla. Kaikki pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat järjestetään esteettömiksi. Pihan muutosalueella on jo entuudestaan 4 le-ap, joiden sijaintia järjestellään tämän hankkeen yhteydessä.

Hankkeesta on laadittu esteettömyyselvytys, johon sisältyy käsijohteiden ja kaiteiden osalta vähäisiä poikkeamia, joita perustellaan olemassa olevalla rakennuksella.

Lupamääräykseksi on asetettu rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestäminen ennen tilojen käyttöönottoa.

#### ENERGIATEHOKKUUS

Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan taloteknisten järjestelmien uusimisella sekä ulkovaipan korjaamisella ja tiivistämisellä. Kaikki ilmanvaihtokoneet uusitaan ja uudet koneet varustetaan lämmöntalteenotolla.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Hanke ei aiheuta muutostarpeita kaavamääräyksen edellyttämään autopaikkamäärään, mutta autopaikkoja järjestellään uudelleen muutosalueella.

Voimassa oleva asemakaava ei edellytä polkupyöräpaikkoja, mutta muutosalueelle toteutetaan hankkeen yhteydessä 25 uutta polkupyöräpaikkaa pääsisäänkäynnin läheisyyteen.

Rakennuksessa ei ole omaa väestönsuojaa, vaan suojapaikat on osoitettu Otaniemen yhteisväestönsuojasta 2, eikä nykytilanteeseen aiheudu hankkeen myötä muutoksia.

#### PIHA-ALUEET

Rakennusta ympäröivät piha- ja pysäköintialueet sijaitsevat kahdessa tasossa. Alapihan ajoluiska tukimuureineen puretaan ja niiden pohjoispuoleista maanpintaa muokataan hankkeen yhteydessä.

Rakennuksen ulkopuoliset salaojat ja piha-alueiden viemäriverkosto uusitaan ja alapihalle lisätään uusi pumppaamo. Nykyinen hulevesijärjestelmä uusitaan muutosalueella ja samassa yhteydessä hulevesille järjestetään viivytystä.



Rakennuksen luoteispuolelta kaadetaan kaksi koivua ja alueelle sijoitetaan näkösuoja-aidattu jätteidenkeruupaikka, aidattu ja osittain katettu ulkotyöskentelyalue sekä lastausalue. Pohjoisen puoleiselle pysäköintialueelle porataan 12 kpl maalämpökaivoja. Rakennuksen eteläpuoleisen ylemmän pihatason pinnoitteet ja istutukset uusitaan hankkeen yhteydessä. Muutosalueen autopaikkoja järjestellään uudelleen lukumäärän pysyessä ennallaan.

#### MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteenä on 30.7.2019 päivätty haitta-ainetutkimus, jonka mukaan kohderakennuksen rakennusmateriaaleissa on havaittu asiakirjoihin, astinvaraisiin havaintoihin, materiaalinäytteisiin sekä kokemusperäiseen tietoon perustuen asbestia, raskasmetalleja ja PAH-yhdisteitä. Todettuja ja myöhemmin rakenteita avattaessa mahdollisesti havaittavia haitta-aineita sisältäviä rakenteita työstettäessä tulee noudattaa asiaa koskevia Valtioneuvoston päätöksiä ja ohjeita.

Kohderakennuksessa on todettu myös kosteus- ja mikrobivaurioita, mistä syystä hankkeeseen on kiinnitetty kosteusvaurioiden korjaamiseen perehtynyt rakennesuunnittelija.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Toimikuntakäsittelyjä ei ole katsottu tarpeellisiksi.

#### LAUSUNNOT

Museovirasto on lausunnossaan 3.3.2022 puoltanut hanketta, johon sisältyvät kattavat ja laajat muutos- ja korjaustyöt nähdään perusteltuina, sillä rakennus saa hankkeen myötä uuden, suuriakin tiloja hyödyntävän käytön sen olemuksen säilyessä teollisuusrakennuksena.

#### NAAPURIT

Hankkeen luonteen johdosta naapureiden kuulemista tai MRL 133 § 3 momentin mukaista katselmusta ei katsota tarpeellisiksi.

#### **Esittelijän päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Elokuvastudiossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 80 henkilöä. Kokoontumistilaan tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

työmaasuunnitelma  
kantavien rakenteiden rakenneselvitys (suuri halli)  
rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
piha- ja istutussuunnitelmat  
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja  
istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

aloituskokous  
rakennekatselmus  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma ja työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

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

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.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä purkutyösuunnitelma ja suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinätorjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon

kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Kohteen suuressa hallitilassa (Opetus- ja tutkimustila / Elokuvastudio) on suoritettava hallilain mukainen tarkastus kantavista rakenteista ja havaitut korjaus- ja vahvistustarpeet tulee suunnitella ja korjata ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Malli-ikkuna on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa ennen vanhojen ikkunoiden purkua. Malli-ikkuna on asennettava paikkaan, josta sitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

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

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

2022-362 asemapiirros

Ei julkaista 2022-362 Hankeselostus

Ei julkaista 2022-362 leikkaus A-A

Ei julkaista 2022-362 1krs pohjapiirustus

Ei julkaista 2022-362 2krs pohjapiirustus

2022-362 Otakaari 5L julkisivut pohjoinen

2022-362 julkisivut etelä

**Jakelu**

Hakijat

Museovirasto

2150/10.03.00/2022

## § 72

**Muutoslupa 2022-467 Maarintie 6**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

4.5.2022

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-10-82-1 OTANIEMI Pinta-ala 24328.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maarintie 6 02150 ESPOO  Asemakaava Y-1 Yleisten sekä opetus-, tutkimus ja toimitilarakennusten korttelialue 17500.0 k-m <sup>2</sup> 10366.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Maarintie 6 c/o Newsec Property Asset Management Finland Oy PL 52 00101 HELSINKI	
<b>Toimenpide</b>	Korkeakoulurakennuksen (103884157U) muutos oikeustaloksi (liittyy lupaan 20-1753-A)  Pääsuunnittelija: Siitonen Tuomo arkkitehti  Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>		
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Valtakirja Kaupparekisteriote Pääpiirustukset 10 kpl Hankekuvaus Naapurien kuuleminen 3 kpl Suostumus hulevesien johtamiselle Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot 2 kpl Bruttoalalaskelmat ja -kaaviot Rakennushankeilmoitus RH1 Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen	

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Esteettömyyselvitykset 2 kpl  
Kokoontumistilaselvitykset 3 kpl  
Pihapiirustus

Haetaan lupaa rakenteilla olevan korkeakoulurakennuksen (103884157U) käyttötarkoituksen muuttamiselle oikeustaloksi (liittyy lupaan 20-1753-A). Samassa yhteydessä rakennuksen laajuustietoja on päivitetty työmaa-aikaisten muutosten ja tarkennusten mukaisesti.

**ASEMAKAAVA**

Hanke perustuu 16.2.2022 lainvoimaiseksi kuulutettuun muutosasemakaavaan, jossa rakennuspaikka kuuluu yleisten, opetus-, tutkimus- ja toimitilarakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa toimitiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

**RAKENNUSHANKE**

Rakennusluvalla 2020-1753-A rakenteilla olevan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan yleiseksi rakennukseksi, joka tulee palvelemaan Espoon oikeustalona. Rakennuspaikan rakennuksissa ei ole lainkaan asemakaavan sallimia toimitiloja.

Käyttötarkoituksen muutoksen myötä yksittäisten huonetilojen käyttötarkoituksia on tarkennettu ja on tehty erinäisiä tilajärjestely- ja kalustemuutoksia pääosin rakennuksen 2. kerroksessa. Rakennuksen alla olevaan pysäköintitilaan on lisätty varavoimakone ja vesikatoille sekä IV-konehuoneen itä- ja länsijulkisivuun on lisätty aurinkopaneeleja. Julkisivuihin on tehty ilmanvaihtoon, savunpoistoon sekä peltikasettijakoon liittyviä tarkennuksia, ja Laajalahden Natura-alueen suuntaan avautuvan pohjoisjulkisivun lasipintoihin on lisätty silkkipainokuvio lintujen törmäysriskin välttämiseksi. Lisäksi rakennuksen paloturvallisuussuunnitelma on päivitetty.

Muutosalueen hulevedet johdetaan biosuodatus- ja viivytyksaltaan kautta avo-ojia pitkin ranta-alueen kosteikkoon ja sieltä edelleen mereen, mihin on saatu ranta-alueen omistajan suostumus. Liikennöidyiltä alueilta tulevat hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen kautta em. biosuodatusaltaaseen.

Hankkeen yhteydessä rakennuksen laajuuslaskelmat on päivitetty työmaa-aikaisten muutosten mukaisesti.

Rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsevista kokoontumistiloista on laadittu erillinen selvitys lupahakemuksen liitteeksi. Suunnitelmaan sisältyy kolme (3) suurempaa kokoontumistilaa: istuntosalit 2B24, 2B25 ja 2B26.

**RAKENNUSOIKEUS**

Aiemmassa asemakaavassa rakennuspaikalle oli osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19 000 kem<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta on käytetty aiemmin viereiseen OIH-taloon 10 366 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 265 kem<sup>2</sup>.

Viiteluvan 2020-1753-A mukaisen hankkeen yhteydessä kohderakennuksessa (103884157U) on esitetty käytettäväksi 6 931 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 185 kem<sup>2</sup>.

Em. johdosta kerrosalaa olisi tullut käytetyksi koko tontilla yhteensä 17 297 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 450 kem<sup>2</sup>. Tontille olisi jäänyt 1 703 kem<sup>2</sup> käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Uudessa asemakaavassa rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17 500 kem<sup>2</sup>.

Tämän muutosluban myötä kohderakennuksen (103884157U) kerrosala pienenee 4. kerroksen ulkoseinälinjausmuutoksen johdosta 6 m<sup>2</sup>, minkä lisäksi kerrosalalaskelmaa on korjattu aiemmin virheellisesti kerrosalaksi lasketun IV-kuilun osalta -16 kem<sup>2</sup>, joten kerrosalaa tulee käytetyksi 6 909 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 169 kem<sup>2</sup>. Koko tontilla kerrosalaa käytetään yhteensä 17 275 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 434 kem<sup>2</sup>. Tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta 225 kem<sup>2</sup>.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan muutoksen myötä rakennuspaikalle kohdistuva autopaikkavaatimus on muuttunut aiemmasta ollen nyt 122 ap. Tontille on osoitettu 133 ap, joista 4 ap sijaitsee lupahakemuksen kohderakennuksen (103884157U) alla ja neljä (4) autopaikkaa on liikuntaesteisille soveltuvia.

Asiaa koskevan lain mukaan uudisrakennuksen autopaikoista 20 %:ille on järjestettävä latauspistevalmius. Oikeustaloa (103884157U) koskee 68 ap:n kaavavaatimus, josta 20 % tarkoittaa 14 latauspistevalmiudella toteutettavaa autopaikkaa. Hankkeessa järjestetään 20 sähköautolle latauspistevalmius, joista 10 ap varustetaan myös latauspisteellä toteutuksen yhteydessä. Yksi latauspisteellä varustetuista autopaikoista on 3,6 m levyinen.

Polkupyöräpaikkavaatimus on keventynyt aiemmasta 1pp/50 kem<sup>2</sup>:stä 1pp/70 kem<sup>2</sup>:iin, mikä edellyttää tontille yhteensä 244 pp.

Polkupyöräpaikkoja osoitetaan 250 kpl, joista 126 pp on sijoitettu lukittavaan ja katettuun tilaan ja lopuillekin on järjestetty runkolukitusmahdollisuus.

#### MUUT SELVITYKSET

Kohteen esteettömyysselvitys ja paloturvallisuussuunnitelma on päivitetty uuden käyttötarkoituksen mukaisesti.

Hankkeen tekninen sekä kaupunkikuvallinen tarkastelu on tehty viiteluvan yhteydessä, eikä suunnitelmiin ole tullut niiden osalta uutta tarkastelua edellyttäviä muutoksia.

#### NAAPURIT

Hakija on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Ranta-alueen omistajalta on saatu suostumus puhdistettujen hulevesien johtamiselle rannan kosteikon kautta mereen.

Lupa myönnetään.

Vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi seuraavat:  
istuntosali 2B24: 61 henkilöä, istuntosali 2B25: 61 henkilöä ja istuntosali 2B26: 53 henkilöä.

**Muut ehdot:**

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan 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 määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus ao. tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Loppukatselmus on pidettävä 29.12.2025 mennessä.  
Luvan 2020-1753-A mukaisin ehdoin.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

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

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

2022-467 Asemapiirustus



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 72

28.04.2022

Ei julkaista 2022-467 Hankekuvaus  
Ei julkaista 2022-467 1. kerros  
Ei julkaista 2022-467 4. kerros  
2022-467 Länsijulkisivu  
2022-467 Eteläjulkisivu

Jakelu

Hakijat

2200/10.03.00/2022

## § 73

**Uudisrakennuslupa 2021-1981 Hannulanniitty 1**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-82-174-4 PERUSMÄKI Pinta-ala 6407.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hannulanniitty 1 02920 ESPOO  Asemakaava AP Asuinpienalojen korttelialue, III (2/3), e = 0,35 + 5 % 2242.3 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	As Oy Espoon Hannulanniitty Bomansonintie 10 A 00570 HELSINKI	

**Toimenpide** Kahdeksan rivitaloa (1,2,3,4,5,6,7,8) ja niihin kytketyt varastot, talousrakennus (9), meluaita, maalämpökaivoja 7 kpl

Pääsuunnittelija: Soimakallio Mikko arkkitehti  
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
1	104001824J	304.0	304.0	915.0	2
2	104001825K	304.0	304.0	915.0	2
3	104001837Y	304.0	304.0	915.0	2
4	1040018380	304.0	304.0	915.0	2
5	1040018391	302.0	302.0	915.0	2
6	1040018402	304.0	304.0	915.0	2
7	1040018413	300.0	300.0	915.0	2
8	104001823H	300.0	300.0	915.0	2
9	104001836X	81.0	81.0	230.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Paloluokka P3

Kaupunkimittausyksikkö 02.03.2022

Mahdollistava

Kaupunkitekniikan  
keskus 23.02.2022

Ehdollinen

Naapurien kuuleminen 5  
kpl 17.03.2022

.

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset 18 kpl

Kaupparekisteriote

Valtakirja

Hankeselostus

Naapurin huomautus

Katukorkeusilmoitus liitteineen

HSY:n liitoskohtalausunto

Kerrosalalaskelma ja -kaavio

Laskelma aputilojen määrästä

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Energiaselvitys ja -todistus 8 kpl

Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset

Esteetön rivitalo -tarkastusasiakirja

Ulkovaipan ääneneristys selvitys

Liikennemeluserveys

Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys

Pintavesisuunnitelma

Hulevesisuunnitelma

Selvitys kosteudenhallinnasta

Kalustusperiaate

Pihapiirustus

Ajoliittymä rakentamisen aikana

Väestönsuojapiirustukset ja -ilmoitus

Ennakkoneuvottelumuistio

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto

Väritetty katujulkisivu

Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)

Akustisen suunnittelun perusteet

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 5 kpl

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Väritetyt julkisivupiirustukset

Havainnekuva

**Lisäselvitykset ja  
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahdeksan kaksikerroksisen rivitalon (824J, 825K, 837Y, 8380, 3891, 8402, 8413, 823H) ja niihin kytkettyjen varastojen, talousrakennuksen (836X) ja meluidan rakentamiseen sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiseen. Tontille rakennetaan yhteensä 29 asuntoa.

#### ASEMAKAAVA

Tontti sijaitsee asuinpientalojen korttelialueella (AP). Tontin kerrosluku on III (2/3), sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Gobbackantien puolella tontin lounas- ja eteläreunoilla rakennukset on rakennettava rakennusalan rajaan kiinni. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. lento- ja liikennemelun torjumiseen, rakennusten sijoitteluun maastoon ja autopaikkojen ryhmittelyyn.

#### RAKENNUSHANKE

Tasaiselle tontille rakennetaan kahdeksan rivitaloa, meluaita, kulkuyhteydet yhteis- ja aputilojen, autopaikkojen sekä leikki- ja oleskelupihan välille. Asuinrakennukset ovat kaksikerroksisia, pääosin puurakenteisia ja ne sijoittuvat tontin kadunpuoleisille reunoille sekä pihalle muodostaen suojaisan oleskelualueen tontin keskelle. Rakennuksissa E, G ja H on asuntojen irtaimistovarastotiloja ja rakennuksessa H on lisäksi kiinteistön saunatila. Rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään punamultaväristä vaakalaudoitusta sekä sisäänvedoissa, pilareissa ja varastotilojen julkisivuissa korttelisuunnitelman mukaisia maanläheisin värein maalattua vaakalaudoitusta. Sokkelit ovat harmaa betonia ja pulpettikaton materiaalina on tummanharmaa rivipeltikate. Kaikilla asunnoilla on parveke. Lisäksi kaikilla asunnoilla on asuntopiha ja oma kytketty pihavarasto. Jätekeräyksen syväkeräyssäiliöt sijoitetaan ajoliittymän viereen.

Korttelialueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,35 on 2242 kem<sup>2</sup>, jonka lisäksi saadaan rakentaa erillisiä asuntojen käyttöön tulevia talous-, säilytys-, sauna- ja yhteistiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta (112 kem<sup>2</sup>). Tehokkuusluvun mukaisesta rakennusoikeudesta saa enintään 1/3 käyttää liike-, työ- ja toimistotiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 2503 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinien yli 250 mm paksun rakenteen osuus on 72 kem<sup>2</sup>, teknisen tilan osuus on 14 kem<sup>2</sup>, väestönsuojatilan osuus on 63 kem<sup>2</sup> ja varastojen osuus on 112 kem<sup>2</sup>. Hankkeen rakennusoikeudellinen rakennusoikeus on 2242 kem<sup>2</sup> ja varsinainen rakennusoikeus sekä lisärakennusoikeus on käytetty kokonaan.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaava edellyttää Gobbackantien puoleiset rakennukset rakennettavaksi kiinni rakennusalueen osittain kaarevaan rajaan. Rakennusten E, F ja G porrastetut terassi- ja parvekerakenteet ylittävät rakennusalan rajan noin 0,25 -1,10 metrillä. Asemakaava kuitenkin sallii rakennusalan ylittämisen melulta suojaavalla esteellä. Hakijan mukaan rakennusalan ylitys on vain kaarevan rakennusalueen osuudella ja ratkaisulla mahdollistetaan väljempi melulta suojattu piha-alue.

Asemakaava sallii rakentamaan 30 % asunnoista päällekkäin. Asuntoja ei rakenneta päällekkäin, kuitenkin rakennuksissa E, G ja H asuntojen alle sijoitetaan kiinteistön yhteistilat (varastot ja saunat). Hakija perustelee poikkeamista yhteystilojen esteettömyysvaatimuksilla ja tilojen käyttöturvallisuudella.

Perustelut huomioiden edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää vähäisenä.

#### AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 75 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa/asunto. Yhtenäiset pysäköintialueet (enintään 8 ap) on ympäröitävä ja jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin. Tontille rakennetaan puolitoista autopaikkaa asuntoa kohden, eli yhteensä 44 autopaikkaa ja ne sijoittuvat asemakaavan mukaisesti avopaikkoina piha-alueille. Kaksi liikuntaesteisille mitoitettua autopaikkaa on osoitettu piha-alueelta.

Talusrakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 59 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii asuntojen yhteisenä ulkoiluvälinevarastotilona ja kiinteistövarastona.

#### MUUT SELVITYKSET

Asemakaava asettaa tontilla vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle (30 dB) lentomelua ja tieliikennemelua vastaan, mikä tulee ottaa huomioon rakennesuunnittelussa. Luvan liitteeksi on toimitettu rakenteiden ääneneristävyydestä selvitys, jossa on alustavasti osoitettu rakenteiden täyttävän vaatimukset. Selvityksissä esitetyt ratkaisut on viety pääpiirustuksiin.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkostoon.

Hanke sitoutuu Kuivaketju10-toimintamallin noudattamiseen ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Maalämpökaivot (7 kpl) porataan yli kolmen metrin etäisyydelle asuinrakennuksista ja yli 7,50 metrin etäisyydelle naapurikiinteistöjen rajoista.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että kaikkiin asuntoihin on esteetön sisäänkäynti. Lisäksi pääosassa asuntoja sisäänkäyntikerros toteutetaan esteettömänä. Asuin- ja yhteystilojen kulkuväylien luiskaukset toteutetaan enintään 5 %:n kaltevuudella ja asuntojen yhteyteen sijoitetut irtaimistovarastot sekä yhteissauna toimivat esteettömästi.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmia on muutettu ehdot huomioiden.

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue toteaa lausunnossaan, että rakennuspaikan itäosa on GTK:n karttamallinnuksen perustella todennäköistä happamien sulfaattimaiden esiintymisaluetta ja hakemukseen tulee lisätä suunnitelma happamien sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Happamien sulfaattimaiden mahdollisesta esiintymisestä tulee ilmoittaa Espoon ympäristönsuojelulle. Ympäristönsuojelu suosittelee viherkattojen ja -seinien hyödyntämistä rakennuksissa tontilla muodostuvien hulevesien vähentämiseksi. Rakentamisessa tulee huomioida tontin itäpuolella virtaava Lambertsbäcken -oja, joka on pidettävä avoimena. Ojaan kuuluvat yhden metrin levyiset pientareet uoman molemmin puolin, jotka on pidettävä vettä läpäisevinä ja kasvitettuina.

Espoon kaupunkitekniikan keskus toteaa lausunnossaan, että Hannulanniitty katualue on rakentamatta ja rakentaja saa käyttää sitä tilapäisenä ajona tontille. Tilapäisen ajoliittymän rakentaminen asemakaavanmukaiselle katualueelle edellyttää sijoituslupaa. Tontin pysyviä maanalaisia ja -päällisiä rakenteita ei saa rakentamattomalle katualueelle sijoittua.

Lausunnon mukainen sijoituslupahakemus on hakijaan mukaan jätetty käsittelyyn Espoon kaupunkitekniikan keskukselle.

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Tontin 82-175-5 omistajat ovat huomauttaneet hulevesien ohjaamisesta kiinteistöjen välisellä rajalla. Hakijan vastineen mukaan rakennusten kuivatusvedet johdetaan suoraan hulevesiviemäriin. Kaikki istutusalueiden hulevedet kerätään painanteisiin ja ohjataan tontin sadevesikaivojen kautta hulevesiviemäriin. Päivitetty asemapiirustus on toimitettu 12.4.2022.

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

#### **Esittelijän päätösehdotus**

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:**

rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat  
suunnitelma happamien sulfaattimaiden huomioimiseksi

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

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 pidettävä talotekniikan aloituskokous.  
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.  
Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.  
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.  
Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.  
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne-

ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Asuinrakennukset on perustettava siten, ettei huoneilman radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

Espoon ympäristösuojelun ja kaupunkitekniikkakeskuksen ehdolliset lausunnot on otettava huomioon kokonaisuudessa.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) 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.

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

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä.

Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 126 §, 133 §, 135 §, 138 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Nicole Ahtokivi, puh. 043 827 2772

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

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 73

28.04.2022

#### Oheismateriaali

2021-1981 Asemapiirustus

Ei julkaista 2021-1981 julkis-leikk-rakF Hannulanniitty1

Ei julkaista 2021-1981 julkis-leikk-rakH Hannulanniitty1

Ei julkaista 2021-1981 pohjat-rakF Hannulanniitty1

Ei julkaista 2021-1981 pohjat-rakH Hannulanniitty1

Ei julkaista 2021-1981 Väritetty katujulkisivu

Havainnekuvat Hannulanniitty1

#### Jakelu

Hakijat

Huomautuksen jättäneet

2158/10.03.00/2022

## § 74

**Uudisrakennuslupa 2022-361 Nihtitorpankuja 1**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	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 <sup>2</sup> 3453.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Nihtitorpankujan Parkki c/o Lehto Asunnot Oy Voimatie 6 B 90440 KEMPELE					
<b>Toimenpide</b>	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
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	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			
<b>Hakemuksen liitteet</b>	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 rakennuslupaan 049-2022-360-A, jossa on neljä kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa, kaksi talousrakennusta ja meluaita länsirajalle. Luvalla 049-2021-1238-T on tontille annettu lupa rakentamista valmisteleveille 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 verkkolevypinnat 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 kem<sup>2</sup> ja kokonaisala on 3355 m<sup>2</sup>.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem<sup>2</sup>, 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 ohjauksjärjestelmillä, 733/2020).

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup> 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 käsitellyt 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 m<sup>3</sup>. 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 päätösehdotus**

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

Erytyssuunnitelmien 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 voimassaoloaika 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)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

2022-361 ASEMAPIIRUSTUS  
Ei julkaista 2022-361 Hankekuvaus  
Ei julkaista 2022-361 LEIKKAUS A-A  
Ei julkaista 2022-361 POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS  
2022-361 VÄRITETYT JULKISIVUT

**Jakelu**

Hakijat  
Huomautuksen jättäneet



2166/10.03.00/2022

## § 75

**Uudisrakennuslupa 2022-506 Nihtisillankuja 2**

Päätöspäivämäärä 28.4.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-54-18-9 KILO Pinta-ala 8767.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtisillankuja 2 02630 ESPOO  Asemakaava AK, V, VII, 10200, 32 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 10200.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Nihtisillankuja 2 c/o Sato-Asunnot Oy PL 401 00601 HELSINKI  Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y-Säätö PL 322 00531 HELSINKI	
<b>Toimenpide</b>	Viisikerroksinen/seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo (5179S), neljä piharakennusta (180T, 173K, 181U, 174L) ja jäteaitaus	
	Pääsuunnittelija: Samuli Sari arkkitehti Uusi rakennus	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus
	1	104005179S
	2	104005180T
	3	104005173K
	4	104005181U
	5	104005174L
		Kokonaisala
		Kerrosala
		Tilavuus
		Kerrostien lukumäärä
		8858.0
		7914.0
		28850.0
		7
		27.0
		27.0
		81.0
		1
		32.0
		32.0
		96.0
		1
		32.0
		32.0
		96.0
		1
		32.0
		32.0
		96.0
		1

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta	24.05.2021	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	25.03.2022	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	28.03.2022	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	29.03.2022	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	14.04.2022	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset (19 kpl)  
 Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys  
 Energiaselvitys ja -todistus - Energiatodistus  
 Esteettömyysselvitys - Esteetön kerrostalo-lomake  
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Suunnittelijoiden yhteenvedoilla täydennetty  
 Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
 Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus  
 Kerrosalalaskelma - Rakennusoikeuslaskelma  
 Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen etäisyydet-lomake  
 Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen sijainnit  
 Meluselvitys - Ulkovaipan ääneneristys  
 Meluselvitys - Lomake RAK05  
 Meluselvitys - Meluselvitys  
 Muu selvitys - Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
 Muu selvitys - Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Muu selvitys - LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
 Muu selvitys - Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
 Muu selvitys - Louhintatöiden ympäristöselvitys  
 Muu selvitys - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
 Muut - Asuinkerrostalon yhteistilat-selvitys  
 Muut - RH1 lomake  
 Muut - Kaupunkikuvaneuvottelukunnan käsittelyn esiteaineisto  
 Muut piirustukset - Pelastustiekaavio  
 Muut piirustukset - Havainnekuvat  
 Muut pääpiirustukset - Jäteaitaus  
 Muut pääpiirustukset - Piharakennukset  
 Palotekniset erillisuunnitelmat - Paloturvallisuussuunnitelma, leimattu LUP 29.3.2  
 Pihasuunnitelma - Pihapiirustus  
 Pintavesisuunnitelma - Pintavesisuunnitelma  
 Pohjarakennesuunnittelijan koulutus ja työkokemus -  
 Pohjarakennesuunnittelijan koul

Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat - Pohjarakennesuunnittelijan saavuttamat  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuuslu  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - PS yhteenvetolomake  
Rasitesopimus - Yhteisjärjestelysopimusluonnos  
Selvitys hulevesistä - Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista  
Selvitys hulevesistä - Hulevesisuunnitelma  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä - Selvitys rakennus- ja purkujättee  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - kaupparekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunt  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimuspiirustukset  
Tonttileikkauspiirustukset - Aluejulkisivut ja -leikkaukset  
Ulkoväriyysuunnitelma - Värilliset julkisivut piharakennukset  
Ulkoväriyysuunnitelma - Asuinrakennuksen värilliset julkisivut / ulkovärisuunnitel  
Valtakirja - Valtakirja rakennusluvan hakemista varten  
Vesijohto- ja viemärilausunto - Liitoskohtalausunto  
Vss-ilmoitus - Väestönsuojailmoitus  
Väestönsuojapiirustukset - Väestönsuojapiirustus

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa rakentaa yksi osittain viisikerroksinen, osittain seitsemänkerroksinen asuinkeuhkotalon (179S) ja neljän piharakennuksen ( 180T, 173K, 181U, 174L) rakentamiselle. Asuntoja on yhteensä 138 kpl. Samalle tontille luvalla 2022-507-A haetaan samanaikaisesti lupaa pysäköintilaitokselle ja luvalla 2022-515-A asuinkeuhkotalolle. Luvalla 040-2019-762-T rakentamista valmistelevana toimenpiteenä kaikkien puiden kaato on myönnetty tontilla (49-54-18-6, mikä on lohkottu tonteiksi 7, 8 ja 9).

#### **ASEMAKAAVA**

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

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 5300 kem2 ja 4900 kem2 lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerrokseen, asumista palvelevia 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 tilasuunnittelua ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa

autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappausta. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Nihtisillantien pitkän julkisivun alimman kerroksen julkisivuväriin ja materiaalin tulee erota ylempien kerrosten julkisivuväristä. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja.

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

#### POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty 4.3.2022 poikkeamispäätös luvalla 049-2021-1598-S.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- tontin sisäinen rakennusoikeus toteutetaan kaavassa osoitetun 5300 m<sup>2</sup> ja 4900 m<sup>2</sup> rakennusalojen sijaan siten, että lännenpuoleiselle rakennusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 6200 m<sup>2</sup> ja itäisemmälle rakennusalueelle 4000 m<sup>2</sup>,
- kannen aukotus ei sijoitu keskelle pysäköintihallia vaan sen reunoille,
  - viisi talousrakennusta sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle,
  - jätteenkeräyspiste sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita,
  - jäteauton peruutus- ja kääntötila sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, ESPOO ESBO 2021-1598 2(6)
  - rakennusalan rajat ylittyvät lännenpuoleisella rakennusalueella enimmillään 5,1 metriä itäisen rakennusalan suuntaan, enintään 1,1 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,8 metriä Nihtisillankujan suuntaan,
  - rakennusalan rajat ylittyvät itäisemmällä rakennusalueella enimmillään 0,4 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,7 metriä tontin koillisosassa,
  - läntisen rakennusalan kerrosluku on asemakaavan salliman V sijaan VII noin 12,4 metrin matkalla,
  - ensimmäisen kerroksen yhteistilojen tuloilma otetaan ensimmäisestä kerroksesta eikä katon tasolta ja - meluaita rakennetaan lyhyempänä kuin kaavassa on esitetty. Lisäksi kaavan mukainen ohjeellinen kävely- ja porrasyhteys sijoittuu noin kahdeksan metriä koilliseen kaavassa esitetystä paikasta.

Poikkeamispäätöksen ehdot:

1. Piharakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina.
2. Jätehuollosta vapaaksi jäävät istutettavat alueen osat tulee toteuttaa kaavan mukaisina.
3. Rakennuslupavaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että jäte- ja huoltoajoneuvon kääntäminen voidaan toteuttaa kiinteistön puolella.

RAKENNUSHANKE

Nihtisillantien suuntaiset julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja vaaleansävyisillä tiilillä. Ensimmäisen kerroksen julkisivu ja tontin rakennuksia yhdistävä muuri on päällystetty keraamisilla lasitetuilla laatoilla. Julkisivuja on jäsenelty käyttämällä pellavansävyistä ja valkoista tiiltä. Tiilten pintatekstuuri on karkea ja muurausten saumalaasti sävytetään tiilten sävyyn. Pihajulkisivuilla puhtaaksimuuraus ulottuu maantasoon saakka. Korkean osan itäpäädyn suuntaan avautuvat parvekkeet muodostavat rakennusmassan taitekohtaan kennomaisen aiheen. Parvekkeiden sisäseinissä käytetään kultaokraa. Myös pihan suuntaan avautuvien parvekkeiden sisäseinät sekä Nihtisillantien puoleisten sisäänkäyntiporttien sisäosat ovat samaan lämpimänkeltaista sävyä.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijoittuvat pääsääntöisesti kellarikerroksessa ja pihakannella sijaitsevissa piharakennuksissa. Sähköpääkeskus, lämmönjakohuone, sähkötila ja teletila sijaitsevat kellarikerroksessa. Porrashuoneen F seitsemännessä kerroksessa sijaitsee IV-konehuone. Hankkeen pesutuvat ja kuivaushuoneet sijaitsevat porrashuoneessa G ensimmäisessä kerroksessa ja porrashuoneissa E ja F kellarikerroksessa. Talosaunat (4 kpl) sijaitsevat porrashuoneiden F ja G ensimmäisessä kerroksessa. Kerhotilat (2 kpl) sijaitsevat porrashuoneen F ensimmäisessä kerroksessa.

Saunojen tarve PKS-ohjeen mukaan olisi 7 talosaunaa. Suunnitelmassa saunaosastoja on esitetty neljä, joista yksi on suurempi kuin muut. Kaikissa saunoissa on vilvoitteluparveke.

Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittyy 13 m<sup>2</sup>:llä. Hanke on perustellut ylitystä ennakoitujen hormien määrän vähenemisellä jatkosuunnittelun yhteydessä.

Toinen polku asuinrakennuksen sisäänkäynnille Nihtisillantieltä (asuinrakennuksen pohjoispuolella) tehdään kaltevuudella 1:12,5 (ei ole esteetön, ei lämmitetä). Hanke on perustellut tätä vieressä olevalla samaan kevyen liikenteen väylään liittyvällä esteettömällä polulla.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen kerrosalaa yhteensä 8037 kem<sup>2</sup> ja kokonaisalaa 8981m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalon kerrosalaa on 7914 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 6213 kem<sup>2</sup>, MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 737 kem<sup>2</sup> ja porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävä osuus 596 m<sup>2</sup>. Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 368 kem<sup>2</sup>. Asuinkerrostalon kokonaisala on 8858 m<sup>2</sup>, josta kellaria 944 m<sup>2</sup>.

Lisäksi pihakannen ulkoiluvälinevarastot muodostavat kerrosalaa 123 kem<sup>2</sup> ja kokonaisalaltaan 123 m<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. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 73 ap. Autopaikat sijaitsevat tontille rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, jolle haetaan erillinen rakennuslupa luvalla 049-2022-507-A. Autopaikoista 6 kpl on liikuntaesteisille. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup> 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 276 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista suurin osa sijoitetaan pihakannelle suunniteltuihin piharakennuksiin, osa paikoista sijoittuu asuinrakennuksen kellarikerroksessa sijaitsevassa ulkoiluvälinevarastossa. Kaikki pyöräpaikoista ovat lukittavia ja katettuja tiloja. Lisäksi pyöräpaikkoja sijoitetaan sisäänkäyntien yhteyteen sisäpihalle.

Hankkeen väestönsuoja on osoitettu porrashuoneen G kellarikerrokseen S1-luokan väestönsuojana, jossa on suojapaikkoja 166 henkilölle. Se toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Asunnot ja niiden parvekkeet tai terassit ovat esteettömiä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 24.05.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Yhteensovitettu pihasuunnitelma alueleikkauksineen tulee suunnittelun edetessä edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa huomautettiin mm. julkisivujen esittämistä kaikkine rakennusosineen, korttelipihan muotokieltä tulisi selkeyttää ja naapuritontilla sijaitsevan pitkän talousrakennuksen ympäristön viihtyvyys ja kulkuyhteyksien selkeys tulee varmistaa ja alueesta tulee esittää riittävästi korttelileikkauksia mistä ilmenee tonttien liittyminen ympäristöön ja toisiinsa, korko-olosuhteet sekä kasvillisuus. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti. Yhteensovitettu pihasuunnitelma alueleikkauksineen on esitetty kaupunkikuvatoimikuntalle (08.11.2021).

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

#### MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa 29.03.2022 lausunnossaan hanketta, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

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

Espoon ympäristösuojelu toteaa 14.4.2022 ehdollisessa lausunnossaan, että rakennuksen E- ja F-osien kohdalta maaperä on puhdistettu, mutta G-osan alle jäävältä alueelta ei ole tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia. Kiinteistön aiemman käyttötarkoituksen vuoksi maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa on maaperän laatua tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

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 tontin lounais-, länsi- ja luoteispuolella sijaitsevilla maanalaisilla viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 58 m<sup>3</sup>. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

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:**

pohjatutkimussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
piha- ja istutussuunnitelmat  
saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma  
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen  
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-  
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:**

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.  
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.

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

Mikäli maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun. Mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Ennen muuraus-/rappauustyöhön 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. Ääneneristävyuden vaatimustenmukaisuus 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.

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

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 sallissa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika 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)

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Oheismateriaali**

2022-506 Asemapiirustus  
Ei julkaista 2022-506 hankekuvaus  
Ei julkaista 2022-506 Pohja kellari  
Ei julkaista 2022-506 Pohja 1. kerros  
2022-506 Havainnekuvat

### **Jakelu**

Hakijat

2167/10.03.00/2022

## § 76

**Uudisrakennuslupa 2022-515 Nihtisillankuja 2**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.5.2022

**Rakennuspaikka**

49-54-18-9

Nihtisillankuja 2

KILO

02630 ESPOO

Pinta-ala 8767.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

AK, V, VII, 10200, 32 dB

käyttötarkoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavanmukainen

10200.0 k-m<sup>2</sup>

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m<sup>2</sup>

kerrosala

**Hakija**

Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y-Säätio

PL 322

00531 HELSINKI

Kiinteistö Oy Espoon Nihtisillankuja 2 c/o Sato-Asunnot Oy

PL 401

00601 HELSINKI

**Toimenpide**

Viisikerroksinen/seitsämänkerroksinen asuinkerrostalo (599A) ja piharakennus (602D)

Pääsuunnittelija: Samuli Sari arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten

1

104005599A

5877.0

5474.0

18940.0

7

2

104005602D

41.0

41.0

120.0

1

**Rakenteellinen  
paloturvallisuus  
Lausunnot**

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta 21.06.2021

Kieltävä

Naapurien kuuleminen 7 kpl	12.04.2022	.
Kaupunkimittausyksikkö	29.03.2022	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	30.03.2022	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	08.11.2021	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	13.04.2022	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	13.04.2022	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	14.04.2022	Ehdollinen

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset (17 kpl)  
 Energiaselvitys ja -todistus  
 Esteettömyysselvitys  
 Hankekohtaiset suunnitteluperusteet 3 kpl  
 Hankekuvaus  
 Katukorkeusilmoitus  
 Kerrosalalaskelma  
 Maalämpökaivot  
 Meluselvitys  
 Selvitys asunkerrostalon yhteistiloista  
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake  
 RH1\_ Rakennushankeilmoitus  
 TEK-lomake rakennetekniikka  
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake  
 Pelastustiekaavio  
 Havainnekuvat  
 Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl  
 Paloturvallisuuden riskiarvio  
 Pihasuunnitelma  
 Pintavesisuunnitelma  
 Pohjarakennesuunnittelijan koulutus ja työkokemus  
 Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat  
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake 2 kpl  
 Alustava yhteisjärjestelysopimus  
 Selvitys hulevesistä 2 kpl  
 Selvitys kosteudenhallinnasta  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta  
 Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista 2 kpl  
 Ulkoväriyysuunnitelma  
 Valtakirja 2 kpl  
 Vesijohto- ja viemärilausunto  
 Vss-ilmoitus

Väestönsuojapiirustukset

Yhteystietojen liite 2 kpl

Sähköinen liite: Lausunnon liite - Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun p

Sähköinen liite: Asemapiirustus - Asemapiirustus

Sähköinen liite: Muu lausunto - Espoon kaupunki, Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 22.11.20

Sähköinen liite: Väestönsuojapiirustukset - Liite 3 Väestönsuojapiirustus

### Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi osittain viisikerroksinen, osittain seitsemänkerroksinen asuinkerrostalon (599A) ja piharakennuksen (602D) rakentamiselle. Asuntoja on yhteensä 68 kpl. Samalle tontille samanaikaisesti haetaan lupaa luvalla 2022-506-A asuinkerrostalolle ja neljälle piharakennukselle ja luvalla 2022-507-A pysäköintilaitokselle.

#### ASEMAKAAVA

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

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 5300 kem2 ja 4900 kem2 lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerrokseen, asumista palvelevia 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 tilasuunnittelua ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappautta. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Nihtisillantien pitkän julkisivun alimman kerroksen julkisivuvärin ja materiaalin tulee erota ylempien kerrosten julkisivuvuista. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja.

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

#### POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty 4.3.2022 poikkeamispäätös luvalla 049-2021-1598-S.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- tontin sisäinen rakennusoikeus toteutetaan kaavassa osoitetun 5300 m2 ja 4900 m2 rakennusalojen sijaan siten, että lännenpuoleiselle

rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta 6200 m<sup>2</sup> ja itäisemmälle rakennusalalle 4000 m<sup>2</sup>,

- kannen aukotus ei sijoitu keskelle pysäköintihallia vaan sen reunoille,
- viisi talusrakennusta sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle,
- jätteenkeräyspiste sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita,
- jäteauton peruutus- ja kääntötila sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, ESPOO ESBO 2021-1598 2(6)
- rakennusalan rajat ylittyvät lännenpuoleisella rakennusalalla enimmillään 5,1 metriä itäisen rakennusalan suuntaan, enintään 1,1 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,8 metriä Nihtisillankujan suuntaan,
- rakennusalan rajat ylittyvät itäisemmällä rakennusalalla enimmillään 0,4 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,7 metriä tontin koillisosassa,
- läntisen rakennusalan kerrosluku on asemakaavan salliman V sijaan VII noin 12,4 metrin matkalla,
- ensimmäisen kerroksen yhteistilojen tuloilma otetaan ensimmäisestä kerroksesta eikä katon tasolta ja - meluaita rakennetaan lyhyempänä kuin kaavassa on esitetty. Lisäksi kaavan mukainen ohjeellinen kävely- ja porrasyhteys sijoittuu noin kahdeksan metriä koilliseen kaavassa esitetystä paikasta.

Poikkeamispäätöksen ehdot:

1. Piharakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina.
2. Jätehuollolta vapaaksi jäävät istutettavat alueen osat tulee toteuttaa kaavan mukaisina.
3. Rakennuslupavaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että jäte- ja huoltoajoneuvon kääntäminen voidaan toteuttaa kiinteistön puolella.

#### RAKENNUSHANKE

Nihtisillantien suuntaiset julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja vaaleansävyisillä tiilillä. Ensimmäisen kerroksen julkisivu ja tontin rakennuksia yhdistävä muuri on päällystetty keraamisilla lasitetuilla laatoilla. Julkisivuja on jäsenelty käyttämällä pellavansävyistä ja valkoista tiiltä. Tiilten pintatekstuuri on karkea ja muurausten saumalaasti sävytetään tiilten sävyyn. Pihajulkisivuilla puhtaaksimuuraus ulottuu maantasoon saakka. Korkean osan itäpäädyn suuntaan avautuvat parvekkeet muodostavat rakennusmassan taitekohtaan kennomaisen aiheen. Parvekkeiden sisäseinissä käytetään kultaokraa. Myös pihan suuntaan avautuvien parvekkeiden sisäseinät sekä Nihtisillantien puoleisten sisäänkäyntiporttien sisäosat ovat samaan lämpimänkeltaista maalia.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijoittuvat pääsääntöisesti kellarikerroksessa ja pihakannella sijaitsevaan piharakennukseen. Sähköpääkeskus, lämmönjakohuone, sähkötila ja teletila sijaitsevat kellarikerroksessa. Porrashuoneen H seitsemännessä kerroksessa sijaitsee IV-konehuone. Hankkeen pesutuvat ja kuivaushuoneet sijaitsevat ensimmäisessä kerroksessa. Kerhotila sijaitsee porrashuoneen H kuudennessa kerroksessa.

Saunojen tarve PKS-ohjeen mukaan olisi 3 talosaunaa. Suunnitelmassa saunaosastoja on esitetty kaksi, joista toisessa on kerhotila ja vilvoitteluparveke.

Asuntojen varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään asuinkerrostalossa 5474 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 3997 kem<sup>2</sup>, MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 475 kem<sup>2</sup> ja porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävä osuus 632 m<sup>2</sup>. Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 370 kem<sup>2</sup>. Asuinkerrostalon kokonaisala on 5877 m<sup>2</sup>.

Lisäksi pihakannen ulkoiluvälinevarasto ovat kooltaan 41 kem<sup>2</sup> ja kokonaisalaltaan 41 m<sup>2</sup>. Tällä luvalla kerrosalaa käytetään yhteensä 5515 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. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Hanke on valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa ja autopaikoista on vähennetty 20 % asemakaavan mukaisesti. Korkotukilainihakemus on ARA:n käsittelyssä ja siitä tulee toimittaa päätös luvan liitteisiin ennen autopaikkojen toteuttamista.

Autopaikkavaatimus hankkeelle on siten 38 ap. Autopaikat sijaitsevat tontille rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, jolle haetaan erillinen rakennuslupa luvalla 049-2022-507-A. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem<sup>2</sup> 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 136 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista suurin osa sijoitetaan pihakannelle suunniteltuihin piharakennuksiin, osa paikoista sijoittuu asuinrakennuksen ensimmäisessä ja kellarikerroksessa sijaitsevissa ulkoiluvälinevarastoissa. Kaikki pyöräpaikoista ovat lukittavia ja katettuja tiloja. Lisäksi pyöräpaikkoja sijoitetaan sisäänkäyntien yhteyteen.

Hankkeen väestönsuoja on osoitettu porrashuoneen I kellarikerrokseen S1-luokan väestönsuojana, jossa on suojapaikkoja 106 henkilölle. Se toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Asunnot ja niiden parvekkeet tai terassit ovat esteettömiä. Autopaikoista kuusi on varattu liikuntaesteisille.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja 08.11.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Lausunnon mukaan suunnitelmia on kehitetty edellisten lausuntojen osoittamaan suuntaan ja kokonaisuus on eheytyneet ja on nyt yleisilmeeltään rauhallinen. Jatkosuunnittelussa tulee edelleen kiinnittää huomiota mm. esteettömyyden varmistamiseen pihatoimintojen osalta, huoltoajoreitin esittämiseen ajourakaavioin (mm. muuttoautojen tilavaraus), maantasoasuntojen varustamiseen terassein parvekkeiden sijasta ja sisäänkäyntien riittävään korostamiseen orientoitavuuden helpottamiseksi. Hanke on kehittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

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

#### MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen 13.04.2022 lausunto on ehdollinen. Pelastusviranomainen puoltaa hanketta, mikäli se toteutetaan kuten pelastuslaitokselle 22.12.2021 esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty. Väestönsuojapiirroksen osalta pyydetään, että sinä esitettäisiin pelkästään suojakäytön aikainen tilanne. Väestönsuojan IVL-1-laitteiden tuloilmaventtiilien osalta on pidetty nyrkkisääntönä viittä venttiiliä / jakokanava. Hanke on täydentänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti.

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

Espoon ympäristösuojelu toteaa 14.4.2022 ehdollisessa lausunnossa, että kiinteistön aiemman käyttötarkoituksen vuoksi maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa on maaperän laatua tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun. Betonirakenteiden sisältämä vesi tulee poistaa imuautolla, mikäli sen epäillään tai todetaan sisältävän haitta-aineita ja aiheuttavan maaperän pilaantumista imeytettäessä maahan.

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 tontin lounais-, länsi- ja luoteispuolella sijaitsevilla maanalaisilla viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä



58 m3. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

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:**

pohjatutkimussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma

Erytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin 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.

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

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

Mikäli maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

Mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyuden vaatimustenmukaisuus 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.

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 autopaikkojen toteuttamista tulee asemakaavan mukainen lainapäätös toimittaa luvan liitteisiin.

Espoon ympäristösuojelun liitteenä olevaa ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.

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 ja 135

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

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

### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

92/103

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

§ 76

28.04.2022

Oheismateriaali

2022-515 asemapiirustus  
Ei julkaista 2022-515 hankekuvaus  
Ei julkaista 2022-515 Pohja kellari  
Ei julkaista 2022-515 Pohja 1-kerros  
2022-515 Havainnekuvat

Jakelu

Hakijat

2174/10.03.00/2022

## § 77

**Uudisrakennuslupa 2022-507 Nihtisillankuja 2**

Päätöspäivämäärä

28.4.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

4.5.2022

<b>Rakennuspaikka</b>	49-54-18-9 KILO Pinta-ala 8767.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtisillankuja 2 02630 ESPOO  Asemakaava AK, V, VII, 10200, 32 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 10200.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	KOY Espoon Nihtiparkki c/o Sato-Pysäköinti Oy PL 401 00601 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Pysäköintilaitos (4428) ja maalämpökaivot (26 kpl)					
	Pääsuunnittelija: Samuli Sari arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040054428	4186.0	4186.0	13230.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 7 kpl	12.04.2022				
	Kaupunkimittausyksikkö	28.03.2022			Mahdollistava	
	Rajanaapurit Espoo	28.03.2022			Puoltava	
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	29.03.2022			Ehdollinen	

Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, 14.04.2022 Ehdollinen  
ympäristönsuojelun palvelualue

**Hakemuksen liitteet**

Pääpiirustukset ( 9 kpl)  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Suunnittelijoiden yhteenvedoilla täydennetty  
Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus  
Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen sijainnit  
Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen etäisyydet  
Muu selvitys - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Muu selvitys - Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Muu selvitys - Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Muu selvitys - Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Muu selvitys - LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Muut - RH1 lomake  
Muut piirustukset - Havainnekuvat  
Muut piirustukset - Pelastustiekaavio pysäköintilaitos  
Palotekniset erillisuunnitelmat - Paloturvallisuussuunnitelma, leimattu LUP 29.3.2  
Pihasuunnitelma - Pihapiirustus  
Pintavesisuunnitelma - Pintavesisuunnitelma  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - PS yhteenvetolomake  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuuslu  
Rasitesopimus - Yhteisjärjestelysopimusluonnos  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä - Selvitys rakennus- ja purkujätteen  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kaupparekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus  
Tonttileikkauspiirustukset - Aluejulkisivut ja alueleikkaukset  
Ulkoväriyössuunnitelma - Autohallin värilliset julkisivut  
Valtakirja - Valtakirja rakennusluvan hakemiseen

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa rakentaa pihakannen alainen pysäköintilaitos (4428) ja siihen liittyvä muuntamo. Lisäksi haetaan lupaa kahdenkymmenenkuuden (26) maalämpökaivon poraamiselle. Autopaikkoja on yhteensä 146 kpl. Samalle tontille samanaikaisesti haetaan luvalla 2022-506-A lupaa asuinkerrostalolle ja neljälle piharakennukselle ja luvalla 2022-515-A asuinkerrostalolle. Luvalla 2019-762-T rakentamista valmistelevana toimenpiteenä kaikkien puiden kaato on myönnetty tontilla (49-54-18-6, mikä on lohkottu tonteiksi 7, 8 ja 9).

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala (al/ma), jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen, väestönsuoja-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa päällekkäisten pysäköintitasojen enimmäismäärän. Tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tilat saa rakentaa koko korttelin käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välistä rajaseinää ei tarvitse rakentaa. Lisäksi kaavassa on sijainniltaan ohjeellinen pysäköintilaitoksen lattiatasolla tai enimmillään metrin lattiatason yläpuolella oleva rakennusala (au-1), johon tulee istuttaa suureksi kasvavia puita ja josta tulee valoa pysäköintilaitokseen. Rakennusalojen (pysäköintilaitoksen aukkojen) yhteenlaskettu pinta-ala tulee olla vähintään 400 m<sup>2</sup>.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen tuloilmanotto- ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin tai pihan rakenteisiin. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa (koneellisesti) asuinrakennusten katoille. Pysäköintilaitoksen ilmanpoistoaukot eivät saa sijainta asuntojen korvausilman sisäänottoaukkojen läheisyydessä. Erillisiä savunpoistoluukkuja kansipihalla ei sallita. Pysäköintilaitoksessa tulee olla ikkunoita tai valoaukkoja. Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen julkisivut eivät saa olla sokkelimaisia eikä umpinaisia vaan niiden tulee soveltua asuinkerrostalojen arkkitehtuuriin

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

Hankkeelle on myönnetty 4.3.2022 poikkeamispäätös luvalla 049-2021-1598-S.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- tontin sisäinen rakennusoikeus toteutetaan kaavassa osoitetun 5300 m<sup>2</sup> ja 4900 m<sup>2</sup> rakennusalojen sijaan siten, että lännenpuoleiselle rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta 6200 m<sup>2</sup> ja itäisemmälle rakennusalalle 4000 m<sup>2</sup>,
- kannen aukotus ei sijoitu keskelle pysäköintihallia vaan sen reunoille,
- viisi talousrakennusta sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle,
- jätteenkeräyspiste sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita,
- jäteauton peruutus- ja kääntötila sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, ESPOO ESBO 2021-1598 2(6)
- rakennusalan rajat ylittyvät lännenpuoleisella rakennusalalla enimmillään 5,1 metriä itäisen rakennusalan suuntaan, enintään 1,1 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,8 metriä Nihtisillankujan suuntaan,
- rakennusalan rajat ylittyvät itäisemmällä rakennusalalla enimmillään 0,4 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,7 metriä tontin koillisosassa,
- läntisen rakennusalan kerrosluku on asemakaavan salliman V sijaan VII noin 12,4 metrin matkalla,
- ensimmäisen kerroksen yhteistilojen tuloilma otetaan ensimmäisestä kerroksesta eikä katon tasolta ja - meluaita rakennetaan lyhyempänä kuin kaavassa on esitetty. Lisäksi kaavan mukainen ohjeellinen kävely- ja

porrasyhteys sijoittuu noin kahdeksan metriä koilliseen kaavassa esitetystä paikasta.

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Piharakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina.
2. Jätehuollolta vapaaksi jäävät istutettavat alueen osat tulee toteuttaa kaavan mukaisina.
3. Rakennuslupavaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että jäte- ja huoltoajoneuvon kääntäminen voidaan toteuttaa kiinteistön puolella.

#### RAKENNUSHANKE

Pysäköintilaitoksen näkyviin jäävät julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja vaaleansävyisellä tiilellä.

Pysäköintilaitoksesta on suora yhteys asuinkerrostalojen porrashuoneisiin. Lisäksi on poistumistiet naapuritontille poistumisetäisyyksien mukaisesti.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen 4186 kem<sup>2</sup> ja kokonaisala on 4186 m<sup>2</sup>.

#### AUTOPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Nyt rakennettavassa pysäköintilaitoksessa autopaikkoja on yhteensä 146 kpl. Autopaikoista 6 kpl on liikuntaesteisille. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Autopaikoista kuusi on varattu liikuntaesteisille

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 24.05.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Yhteensovitettu pihasuunnitelma alueleikkauksineen tulee suunnittelun edetessä edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa huomautettiin mm. korttelipihan muotokieltä tulisi selkeyttää ja naapuritontilla sijaitsevan pitkän talousrakennuksen ympäristön viihtyvyys ja kulkuyhteyksien selkeys tulee varmistaa ja alueesta tulee esittää riittävästi korttelileikkauksia mistä ilmenee tonttien liittyminen ympäristöön ja toisiinsa, korko-olosuhteet sekä kasvillisuus. Yhteensovitettu pihasuunnitelma alueleikkauksineen on esitetty kaupunkikuvatoimikuntalle (08.11.2021).



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

#### MUUT SELVITYKSET, RASITTEET JA LAUSUNNOT

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa 29.03.2022 lausunnossaan hanketta, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa pelastusviranomaiselle esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

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

Kiinteistömuuntamon rakentuu n 1 metrin verran tontin 49-54-18-8 puolelle. Tästä on naapurin kanssa sovittu tehtäväksi rasite.

Espoon ympäristösuojelu toteaa 14.4.2022 ehdollisessa lausunnossa, että kiinteistön aiemman käyttötarkoituksen vuoksi maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa on maaperän laatua tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumista tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun. Betonirakenteiden sisältämä vesi tulee poistaa imuautolla, mikäli sen epäillään tai todetaan sisältävän haitta-aineita ja aiheuttavan maaperän pilaantumista imeytettäessä maahan. Maalämpökaivoporauksen vesienkäsittelyssä on noudatettava HSY:n ja pääkaupunkiseudun kaupunkien laatimaa Maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin lounais-, länsi- ja luoteispuolella sijaitsevilla maanalaisilla viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä 58 m<sup>3</sup>. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Viranomaisena on kuullut rajanaapureita eikä heillä ei ole hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

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 istutussuunnitelmat

saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**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.

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.

Maalämpökaivoporausvesien käsittelyssä on noudatettava HSY:n ja pääkaupunkiseudun kaupunkien laatimaa Maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

Mikäli maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

Mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätėjakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

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 vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

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 liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä 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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

**Valmistelijat / lisätiedot:**

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Oheismateriaali**

2022-507 Asemapiirustus  
Ei julkaista 2022-507 hankekuvaus  
Ei julkaista 2022-507 Autohalli pohjapiirustus  
2022-507 Havainnekuvat

**Jakelu**

Hakijat

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 63, § 64, § 65, § 66, § 67**

### **Muutoksenhakukielto**

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 68, § 69, § 70, § 71, § 72, § 73, § 74, § 75, § 76, § 77****Valitusosoitus rakennus- ja toimenpidelupapäätöksestä**

Päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta 30 päivän kuluessa päätöksen antamispäivästä lukien. Päätöksen antamispäivää ei oteta lukuun valitusaikaa laskettaessa. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, valituksen saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valitusoikeus päätöksestä on**

1. viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
2. sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
3. sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa,
4. kunnalla, sekä
5. toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakennuslupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakennusluvasta mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakennusluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos lupapäätöstä on oikaisuvaatimusmenettelyssä muutettu tai se on kumottu, oikaisuvaatimus päätökseen saa hakea muutosta valittamalla myös se, jolla on maankäyttö- ja rakennuslain 192 §:n mukaan valitusoikeus asiassa.

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta,
- jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja yhteystiedot,
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan, sekä
- mihin valitusoikeus perustuu.

**Valituskirjelmään on liitettävä**

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.
- Asiamiehen on liitettävä valitukseen valtakirja.

**Valitusviranomainen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Osoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Puhelin: +358 29 56 42069

Telekopio: +358 29 56 42079

Sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Kirjaamon aukioloaika: ma-pe 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituskirjelmän voi toimittaa henkilökohtaisesti tai valtuutetun asiamiehen välityksellä taikka lähettää lähetin välityksellä, postitse, faksina tai sähköpostina. Valituskirjelmän lähettäminen tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Sähköisesti toimitetun valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

**Valituksen käsittelyn maksullisuus**

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.