

§ 34

Rakennuslupa 2023-603, Rälssitilankuja 4

Päätöspäivämäärä 29.2.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 6.3.2024

Rakennuspaikka	49-15-37-3 NIITTYKUMPU Pinta-ala 14117.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Rälssitilankuja 4 02200 ESPOO Asemakaava AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue 31400.0 k-m ² 14839.0 k-m ²
Hakija	Olariinristi 3 Vuokra Oy c/o NREP Oy Pohjoisesplanadi 37A 00100 HELSINKI Olariinristi 2 Vuokra Oy c/o NREP Oy PL 66 00131 HELSINKI Rälssitilankujan Pysäköinti Oy c/o NREP Oy PL 66 00131 HELSINKI Asunto Oy Espoon Viherpihan Aarre PL 66 00131 HELSINKI Olariinristi ARA Oy c/o Knitter Business Park Kutojantie 6-8 02630 ESPOO Asunto Oy Espoon Niittykummun Vaahtera PL 66 00131 HELSINKI NSF IV Fin NewCo 30 Oy PL 66	

00131 HELSINKI

NSF IV Fin NewCo 29 Oy
PL 66
00131 HELSINKI

Asunto Oy Espoon Viherpihan Helmi
c/o NREP Oy
PL 66
00131 HELSINKI

Toimenpide

Asuinkerrostalo (1)

Pääsuunnittelija: Heinzmann Arndt arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104080775B	10808.0	9488.0	35540.0	10

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Kaupunkimittausyksikkö	17.05.2023	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 2 kpl	06.06.2023	.
Rajanaapurit Espoo	25.05.2023	Puoltava
Kaupunkikuvatoimikunta	09.01.2023	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	02.10.2023	Puoltava
Länsimetro Espoo	04.10.2023	Puoltava
Pelastusviranomaisen	29.01.2024	Puoltava
Kaupunkisuunnittelukeskus	23.01.2024	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	13.11.2023	Tarkastettu
Kaupunkitekniikan keskus	28.11.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 21 kpl
Kaupparekisteriote
Valtakirja 2 kpl
ARAn ehdollinen varauspäätös
Hallinnanjakosopimus
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (81)
Meluselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Ääneneristävyysselvitys 3 kpl
Ilmanlaatuselvitys
Värilliset julkisivut ja havainnekuvat
Julkisivujen väriyssuunnitelma
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Tulvariskiselvitys
Hulevesisuunnitelma
Selvitys työmaaveden käsittelystä
Hankeselostus
Sijoituslupa
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kymmenkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK-1), jolle sallitaan palvelu- ja opiskelija-asumisen, liike-, palvelu- ja toimistotilojen sekä asuntojen työtilojen rakentaminen. Tontille on asemakaavassa osoitettu neljän enintään yhdeksän- ja kahdeksankerroksisen, vesikatoltaan Merituulentien suuntaan nousevan asuinkerrostalon rakennusalat. Merituulentien puoleisella korttelin sivulla näitä yhdistää matalampien nelikerroksisten osien rakennusalat kulkuaukkoineen. Läpikulkua on mahdollistettu myös korttelin sisällä. Muodostuville sisäpihoille on osoitettu yksikerroksisten pihakannen alaisten pysäköintilaitosten rakennusalat ja itäisimmälle sisäpihalle lisäksi maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusala. Korkeimmille rakennuksille on määrätty julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasemat.

Sallittu korttelin yhteenlaskettu asuinkerrosala on 31 400 kem², josta on jäljellä 6597 kem². Korttelin itäisivulle tulee toteuttaa liike- ja toimitilaa vähintään 500 kem², minkä saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa myös mm. asukkaiden yhteistiloja, asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, jäte- ja kiinteistöhuoltotiloja, pysäköintitiloja, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät osat, parvekkeita melualueella korvaavat viherhuoneet sekä liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon. Ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan kerrosluvun estämättä sijoittaa apu- ja yhteistiloja. Sauna-, kerho- ym. yhteistilat saa toteuttaa koko korttelia palvelevasti keskitettyinä.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä sekä rappausta.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä ääneneristävyyden, ilmanlaadun sekä huleveden viivyttämisen suhteen. Korttelialueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Hanke on neljäs ja viimeinen osa hallinnanjakosopimuksella jaetun, koko asemakaavakorttelin laajuisen tontin vaiheittaisesti etenevää rakentamista. Maanpäällisen pysäköintilaitoksen osat on ajoyhteyksien avulla liitetty toisiinsa korttelille yhteiseksi ja tarvittaessa myös yleiseen käyttöön sopivaksi keskitetyksi pysäköintilaitokseksi. Pysäköintilaitoksen

päälle muodostuu yhtenäinen kansipiha, jossa asuinrakennuksissa olevat kulkuaukot mahdollistavat liikkumisen sisäpihalta toiseen aina Gräsantorille saakka.

Suunnitellun teräsbetonirakenteisen asuin kerrostalon kerrosluku nousee viidestä kymmeneen kerrokseen Merituulentien suuntaan. Ensimmäinen kerros on sekakerros, jonka eteläpäätyyn sijoittuu teknisiä tiloja sekä yksi Merituulentielle päin suuntautuva kahden kerroksen korkuinen liiketila. Sekakerroksen muu osa on kellariksi määriteltyä pysäköintitilaa, johon ajetaan maanpäällisen pysäköintilaitoksen kautta. Kansipihan tasolle sijoittuva toinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista sekä Gräsantorille itään suuntautuvista liiketiloista. Toisistaan poikkeavat korkeusasemat Gräsantorin ja tontin kansipihan välillä on otettu huomioon kahden lattiakorkeusaseman avulla rakennuksen toisessa kerroksessa. Kerrokset 3-9 ovat asuntokerroksia. Ylin kymmenes kerros sisältää ilmanvaihtokonehuoneen ja irtaimistovaraston. Näitä tiloja on sijoitettu myös asuin kerroksiin.

Hanke toteutetaan valtion ARA-korkotukilainalla. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 89 kpl, keskipinta-alaltaan 63,7 m². Lähes kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke, joissakin sen lisäksi ranskalainen parveke. Varatiepoistuminen on järjestetty parvekkeiden kautta pelastusnostoautoon Merituulentien puolelle ja pihakannelle. Itäisivulla pelastaudutaan omatoimisesti parvekeluukkujen kautta Gräsantorille. Asuntojen jätteet kerätään syvässäiloihin Rälssitilankujan varrella, liiketilojen jätteet kerätään kansipihan kautta jätehuoneeseen.

Edellisissä rakennusvaiheissa toteutuneeseen pysäköintilaitokseen johtaa ajoliittymä Rälssitilankujan kautta. Pysäköintilaitoksen päälle sijoittuvalle yhteiselle oleskelupihalle on korttelissa järjestetty ulkoporrasyhteyksiä Merituulentieltä sekä huolto- ja pelastusajoyhteydet Rälssitilankujalta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään paikallamuurattua tiiltä, tiililaatta ja rappausta, joiden värisävyinä ovat punaruskea ja ruukunpunainen. Bitumikermikatteiselle katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 10 813 m². Asuinrakennuksen kerrosala on 9552 kem², josta on rakennusoikeudellista asuin kerrosalaa 6597 kem², rakennusoikeudellista liiketilan kerrosalaa 500 kem², asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 2008 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 447 kem². Tontin varsinainen rakennusoikeus tulee hankkeen myötä käytetyksi kokonaan.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen eteläpäädyn asuin- ja liiketilojen kerroslukumäärä yhdeksän (9) kerrosta ylittää yhdellä kerroksella niille asemakaavassa suurimman sallitun kerrosluvun kahdeksan (8) kerrosta. Uuden kerroksen muodostavat tilat ovat noin 48 kem²:n laajuisia, tarkoituksenmukaisesti sijoitettuja teknisiä tiloja. Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan puoltanut poikkeamista ehdolla, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuin kerrostalon Gräsantorin puoleisen julkisivun suunnitteluun niin, että se täydentää yhdessä Olarin kirkon kanssa kaupunkikuvallisesti Gräsantorin tilallista kokonaisuutta. Ehto on otettu

suunnitelmissa huomioon aiemmin kaupunkikuvatoimikunnan antaman, sisällöltään samansuuntaisen lausunnon myötä.

Julkisivujen toisena pääasiallisena materiaalina korttelin ulkosivuilla käytetään rakenteellisista syistä paikallamuuratun tiilen sävyistä tiililaattaa. Samaa ratkaisua on käytetty tontin muissakin rakennusvaiheissa.

Julkisivussa yli 55 dB:n päiväaikaisen keskiäänitason alueelle on suunniteltu yksi yhden huoneen asunto, jonka tuuletusikkunan kohdalle ei ole järjestetty äänitasoa alentavaa parveketta tai muuta asemakaavan edellyttämää ratkaisua. Hakija toteaa asunnon sijoittuvan sellaiseen kohtaan näkyvää Gräsantorin puoleista julkisivua, jossa asunnon parveke rikkoisi harkittujen suorien parvekelinjojen sommitelman.

Väestönsuojan varsinainen suojatila on toteutettu 2,9 m² pienempänä kuin laskennallinen tarve, josta liiketilojen osuus on 5 m². Tästä johtuen suojatilan laskennallinen henkilömäärä on pienentynyt 183 henkilöstä 178 henkilöön. Hakijan mukaan hankkeen suojatilan mitoitus on kokonaisuudessaan riittävä, koska liiketilojen käyttö ei todellisuudessa lisää rakennuksessa yhtaikaisesti oleskelevien henkilöiden määrää. Pelastuslaitos on puoltanut poikkeamista.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille 1 ap/200 kem², toimistoille ja liiketiloille 1 ap/125 kem². Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille, vuorottaispysäköinnin mukaisille autopaikoille sekä yhteiskäyttöautojärjestelmään perustuen.

Asemakaavan hankkeelta edellyttämä vähimmäisautopaikkamäärä ARA-vähennys huomioituna on 36 ap. Autopaikkoja on suunniteltu hankkeelle yhteensä 36 ap rakennuksen alla sijaitsevaan pysäköintihalliin. Näistä kaksi on LE-autopaikkoja. Jokaiseen autopaikkaan toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

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; hankkeessa yhteensä vähintään 223 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 224 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos kansipihalle sisäänkäynnin yhteyteen.

VÄESTÖNSUOJA

Hankkeen S1-luokan väestönsuoja yhteensä 178 henkilölle sijaitsee edellisen, kolmannen rakennusvaiheen tiloissa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Hulevesi johdetaan asemakaavaa sekä liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen viereisen kolmannen rakennusvaiheen alueelle sijoitettujen viivytysputkien kautta kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävysselvityksen mukaisesti.

Asemakaavan vaatimus tuloilmajärjestelystä on otettu huomioon suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 9.1.2023 puoltanut hanketta ehdoilla, jotka on otettu suunnittelussa huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa mm. tontin ulkopuolelle sijoittuville perustusrakenteille, routasuojauksille sekä parvekkeille yleisen torialueen päällä 0,3 metriä rakennusjärjestyksessä sallittua ulottumaa enemmän. Hakija on aloittanut selvityksen hankkeen sovittamiseksi Gräsantoriin yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Gräsantorin pohjanvahvistuksella voi olla vaikutusta hankkeen toteutusjärjestykseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätosehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

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

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden 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 toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

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

Ennen Gräsantorille ulottuvien rakenteiden toteuttamista on sovittava kyseisen tontinraja-alueen toteuttamisjärjestyksestä torialueen pohjanvahvistuksesta vastaavan rakentajan kanssa. Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä kulkuyhteydet Gräsantorin kautta rakennukseen on

oltava turvallisesti käytettävissä.
Poistumisreitivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.
Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
p.040-193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.