

## § 47

**Uudisrakennuslupa 49-2022-390 Niittykummuntie 2**

Päätöspäivämäärä 21.3.2024  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.3.2024

<b>Rakennuspaikka</b>	49-15-49-4 NIITTYKUMPU Pinta-ala 1438.0 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>	Kiinteistö Oy Niittykummuntie 2 C c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalo (1), pysäköintilaitoksen osa (2), pihavarastorakennuksen osa (3), maalämpökaivoja					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti					
	Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104001662A	4099.0	4099.0	13068.0	7
	2	1040016619	561.0	561.0	2190.0	1
	3	104003121C	42.0	42.0	131.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö .					
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	17.03.2022	.			
	Länsimetro Espoo	10.03.2022	Puoltava			
	Metron rataisännöinti	10.03.2022	Puoltava			
	Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	21.03.2022	Mahdollistava			

Kaupunkitekniikan keskus	29.03.2022	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	24.05.2022	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	30.05.2022	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	25.10.2021	Ehdollinen

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 15 kpl  
 Kaupparekisteriote  
 Valtakirja 2 kpl  
 Naapurin suostumus  
 Rakennushankeilmoitus RH2, 3 kpl  
 Velvoiteautopaikkasopimus  
 Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimiseen  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoslausunto  
 Johtoselvitys  
 Maalämpökaivon etäisyydet  
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio  
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
 Ympäristötekniinen perusselvitys  
 Espoon ympäristönsuojelun lausunto  
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
 Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake  
 Palotekniinen suunnitelma  
 Paarikuljetuksen tilantarvekaavio  
 Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (75)  
 Meluselvitys  
 Ääneneristävyys selvitys  
 Ilmanlaatuselvitys  
 Väritetyt julkisivupiirustukset  
 Korttelijulkisivupiirustus  
 Havainnekuvia  
 Ympäristöselvitys  
 VSS-piirustus  
 Piha- ja pinnantasaussuunnitelma  
 Hulevesisuunnitelma  
 Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma  
 Parvekkeen periaateleikkaus  
 Hankeselostus  
 Selvitys yhteis- ja aputiloista  
**LUPAHAKEMUS**  
 Haetaan lupaa seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon, pihakannen alaisen autohallin osan sekä pihakannen päälle sijoittuvan pihavarastorakennuksen osan rakentamiseen. Haetaan lupaa kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

## 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 väliin sijoittuville yksikerroksisille pihakannen alaisille pysäköintilaitoksille. Asuinkerrostalojen yhteinen enimmäiskerrosala on 9000 kem<sup>2</sup>. Lupahakemuksen mukaiselle tontille sijoittuu yksi enintään 3000 kem<sup>2</sup>:n suuruisen yhdeksänkerroksisen asuinkerrostalon rakennusala sekä osa pysäköintilaitoksen rakennusosalasta.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, viherhuoneet melualueella, pysäköinti-, jätehuolto- ja kiinteistönhuoltotilat, yli kahdeksankerroksisen rakennuksen lisäuloskäytäväporrashuoneet, alueelliset muuntamotilat, liike-, työ-, palvelu- ja toimistotiloja katutasoon sekä asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävät osat. Asuinrakennuksen katukerrokseen korttelin ulkosivulle tulee sijoittaa vähintään 100 kem<sup>2</sup> liike- ja toimitilaa, jonka saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää valkoista rappausta 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.

## RAKENNUSHANKE

Suunnitellun seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon ensimmäinen kerros koostuu yhteis- ja aputiloista sekä 105 kem<sup>2</sup>:n suuruisesta liiketilasta. Kansipihatasaolla sijaitsevaan toiseen kerrokseen sijoittuu asuntojen lisäksi kaksi talosaunaosastoa ja kerhotila. Ylemmät kerrokset ovat täysiä asuntokerroksia, ja niiden yläpuolella kattorakenteen sisällä on ilmanvaihtokonehuone. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 64 kpl, keskipinta-alaltaan 40 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on joko lasitettu parveke, lasitettu maantasoterassi tai ranskalainen parveke. Jätteet kerätään korttelin yhteisiin syväsäiliöihin naapurikiinteistöllä 49-15-49-3. Varatiejärjestelyinä rakennuksen länsisivulla on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta kansipihalle ja itäisivulla pelastautuminen parvekkeiden kautta nostokoriautoon.

Asuinkerrostalo on länsisivultaan suoraan yhteydessä siinä kiinni olevaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jonka päälle sijoittuu leikki- ja oleskelupiha sekä erillinen viherkattoinen pihavarasto. Pihakannelle johtaa etelän suunnalta ulkoportaat naapurikiinteistön puolella. Pysäköintihalliin ajetaan korttelin eteläisivulta, korttelin kaikkia tontteja palvelevan sisäisen ajotien kautta.

Pääasiallisina julkisivumateriaaleina ovat reliefipintainen valkobetoni ja kellertävä betoni. Maantasokerroksen julkisivussa asuinkerrostalon osalla käytetään tummanharmaata uritettua väribetonia ja autohallin osalla

vihreänharmaata perforoitua peltiä. Loivasti sisään- ja ulospäin kaltevan vesikaton katteena on bitumikermi ja sen päälle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

#### Rakennusoikeus

Asuinrakennuksen kokonaisala on 4099 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksen kerrosala on 4099 kem<sup>2</sup>, josta on rakennusoikeudellista asuinkerrosalaa 3000 kem<sup>2</sup>, liiketilan lisäkerrosalaa 105 kem<sup>2</sup>, muuta asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 636 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 358 kem<sup>2</sup>. Pysäköintilaitoksen osan kerrosala on 561 kem<sup>2</sup> ja piharakennuksen osan kerrosala 41,5 kem<sup>2</sup>

Hakijalla on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 49-2022-389-A asuinkerrostalolle sekä pysäköintihallin osalle naapurikiinteistöllä 49-15-49-3. Aiemmin on myönnetty korttelin muut vastaavat rakennusluvut tonteille 2 ja 3.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Autohalli ylittää rakennusalan rajan noin 5,2 metrillä sijoituessaan kiinni asuinkerrostaloon.

Pihavarastorakennus sijoittuu kokonaan rakennusalan ulkopuolelle osaksi pihakannen melulta suojaavaa seinää.

Kaksi maalämpökaivoa sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella 2 metrin etäisyydelle katualueen vastaisesta tontinrajasta.

Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, palveluasunnoille vähintään 1 ap/ 200 kem<sup>2</sup> sekä toimisto- ja liiketiloille 1 ap/ 75 kem<sup>2</sup>; hankkeessa yhteensä vähintään 34 ap. Asemakaava lisäksi sallii autopaikkamäärän vähennyksiä valtion tukemille opiskelija- ja vuokra-asunnoille sekä keskitetyssä pysäköintilaitokseen sijoittuville nimeämättömille vuorottaispysäköintipaikoille. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 34 ap, joista 24 ap sijoittuu oman korttelin autohalliin, 3 ap oman korttelin piha-alueelle sekä 7 ap kiinteistön 49-15-67-1 pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnoille 1 pp/30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto, yksioille ja opiskelija-asunnoille 1,5 pp/asunto, palveluasunnoille 0,5 pp/asunto, toimisto- ja liiketiloille 1 pp/200 kem<sup>2</sup>; hankkeessa yhteensä vähintään 114 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 141 pp ulkoiluvälinevarastoon ja piharakennukseen. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

#### VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 104 henkilölle mitoitettu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee asuinrakennuksen 1. kerroksessa. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus ja pysäköintilaitos sekä piha-alueet ovat esteettömiä.

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

Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyys selvityksen mukaisesti.

Hulevesi johdetaan asemakaavaa sekä liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen viivytyssäiliöiden kautta kunnalliseen sadevesiverkostoon.

Maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta sekä hankkeen sijainnista sulfidisaven esiintymisalueella johtuvat jatkotoimenpiteet on huomioitu Espoon ympäristönsuojelun antamien lausuntojen kautta.

Pienasuntovaltaisen hankkeen pesula-, kuivaus-, sauna-, kerho-, lastenvaunuvarasto- ja ulkoiluvälinevarastotilojen pinta-alat alittavat PKS- ja TOPTEN-rakennusvalvontojen aputilojen mitoitusohjeen. Lisäksi kerhotilan pinta-ala alittaa ohjeen ehdottoman minimipinta-alan 20 m<sup>2</sup> ja talosaunoja on suunniteltu vaaditun kolmen sijasta vain kaksi. Hakija perustelee pesula- ja kuivaustilojen alitusta kaikkiin asuntoihin suunnitellulla pesukone-kuivausrumpuvarauksella ja toteaa, että kaksi saunaa riittää tarjoamaan yhden saunavuoron viikossa yhdelle asunnolle. Hakijan mukaan pienen kerhohuoneen sijasta voidaan tarvittaessa vuokrata lähialueella sijaitsevia seurakunnan ja kauppakeskuksen kokoontumistiloja. Lisäksi lastenvaunuvaraston pohjamuoto mahdollistaa tilan tehokkaan käytön ja ulkoiluvälinevarastotilaan mahtuu asemakaavan vaatimusta suurempi polkupyöräpaikkamäärä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 25.10.2021 antanut hankkeelle ehdollisesti puoltavan lausunnon. Ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten 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 tullaan sopimaan mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä, yhteisistä alueista ja tiloista, kulkuoikeuksista, pelastusreiteistä, autopaikoista, hulevedestä sekä rakenteiden ja johtojen sijoittamisesta.

Hakijan kiinteistöllä on kiinteistön 49-15-67-1 kanssa voimassa velvoiteautopaikkasopimus seitsemän autopaikan sijoittamisesta kiinteistön 49-15-67-1 pysäköintilaitokseen.

#### 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: 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:**

rakennesuunnitelmat  
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.

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.

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 liikennöintiyksikköön.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen maanrakennustöiden aloittamista on työmaavesien käsittelysuunnitelmaa tarkennettava hakemuksen liitteenä olevaa Espoon ympäristönsuojelun lausuntoa noudattaen.

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 kynnyksarvon 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. Ääneneristävyiden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Kohteen akustinen suunnittelija huolehtii mittausten kelpoisuudesta ja riittävydestä.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Kohteen akustinen suunnittelija huolehtii mittausten kelpoisuudesta ja riittävydestä.

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

Maalämpökaivoja ei saa porata vinoon kaupungin maa-alueen alle.

Noudatettava johtoselvityksestä ilmeneviä varoituksia kaapeleiden ja putkien varoalueesta sekä alueen louhinta- ja porakaivotyörajoituksista.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät auto- ja polkupyöräpaikat oltava toteutettuina.

Polkupyörien pesu- ja huoltopaikka lisättävä ulkoiluvälinevarastoon.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa yhteisjärjestely hakemuksen liitteenä olevan sitoumuksen mukaisesti.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina hakemuksen liitteenä olevan velvoiteautopaikkasopimuksen mukaiset toista kiinteistöä rasittavat oikeudet.

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  
0401934988  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Käsittely**

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennepäällikkö Kari Pajanne.

## **Päätös**



Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.