

**Asemakaavasta poikkeaminen (poikkeamispäätös 11.2018) KSM Nihtisilta Tila: Lupahakemus jätetty**

**Rakennuspaikka Nihtisillantie 3 (49-54-17-9)**
**Rakennuspaikan perustiedot**

Tunnus	49-54-17-9
Rakennuspaikan tyyppi	Kiinteistö
Osoitteet	Nihtisillantie 3, 02630 ESPOO Nihtisillanpiha 1, 02630 ESPOO

**Kaavatiedot**

Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus	KT Toimistorakennusten korttelialue
Kiinteistön pinta-ala	16271,00 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeutta käytetty	10245,00 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeutta vireillä	0,00 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeutta jäljellä	8155,00 m <sup>2</sup>
Kaavatunnus	049 130129
Kaavan tyyppi	Asemakaava
Lajin tarkenne	Asemakaavan muutos
Kaavatilanne	Lainvoimainen

**Selostus**
**Lyhyt selostus rakennustoimenpiteistä**

Toimistotilan käyttötarkoitus muutetaan myymälätilaksi. Rakennetaan lastauskatos. Muutoksille haetaan määräaikaista poikkeuslupaa 15:sta vuodeksi. Perustelut ja vaikutukset sekä selvitykset huollosta ja tieyhteyksistä ks liitteet. Muutosalue kerrosalana on 2750 k-m<sup>2</sup>.

**Poikkeukset**

Poiketaan myymälätilan osalta kaavamääräyksestä KT. Lastauslaiturin katos rakennetaan osin rakennusalueen ulkopuolelle, ko. kohdalle ei tehdä kaavaan merkittyä puuriviä. Nykyinen pysäköintialue sijaitsee uuden kaavan rakennusalueella. Kaupungin nykyinen kevyen liikenteen väylä sijaitsee uuden kaavan istutusalueella.

**Päätöksen toimitus**

- Haluan päätöksen asiakirjat vain sähköisesti  
 Suoramarkkinointikielto

**Yhteyshenkilöt**

<b>Hakija</b> Tietotalo Kiinteistö Oy 2418082-7 Aleksanterinkatu 46 A 00100 Helsinki	<b>Maksaja</b> Tietotalo Kiinteistö Oy 2418082-7 Aleksanterinkatu 46 A 00100 Helsinki	<b>Lisätietojen antaja</b> Arkkitehdit Korolainen & Heino Oy 2146446-1 Tinasepätie 45 00620 Helsinki
---	--	---

## Liitteet

### Hakija

	Liite	Kuvaus	Päiväys	Tekijät
Muutettu 8.3.2019 12.05	<b>Selvitys rakennuspaikan hallinnasta</b> <a href="#">Lainhuutotodistus 49-54-17-9 (Tietotalo).pdf</a> Liitetty 8.3.2019 12.05	Lainhuutotodistus		
Muutettu 8.3.2019 12.07	<b>Kaupparekisteri tai yhdistysrekisterin ote</b> <a href="#">Kiinteistö Oy Tietotalo yhtiöjärjestys 1_3_2019.pdf</a> Liitetty 8.3.2019 12.07	Yhtiöjärjestys		
Muutettu 8.3.2019 12.06	<b>Kaupparekisteri tai yhdistysrekisterin ote</b> <a href="#">Kaupparekisteriote Koy Tietotalo.pdf</a> Liitetty 8.3.2019 12.06	Kaupparekisteriote		

### Asemapiirustus

	Liite	Kuvaus	Päiväys	Tekijät
Muutettu 8.3.2019 15.20	<b>Asemapiirros/suunnittelutarveratkaisu- ja/tai poikkeamispäätös</b> <a href="#">284-Asemapiirustus-A3 poikkeamat väreillä.pdf</a> Liitetty 8.3.2019 15.20	Asemapiirustus, poikkeamiset esitetty väreillä	8.3.2019	Juha Heino
Muutettu 8.3.2019 15.20	<b>Asemapiirros/suunnittelutarveratkaisu- ja/tai poikkeamispäätös</b> <a href="#">284-Asemapiirustus-A3.pdf</a> Liitetty 8.3.2019 15.20	Asemapiirustus A3	8.3.2019	Juha Heino

### Ennakkolausunnot

	Liite	Kuvaus	Päiväys	Tekijät
Muutettu 11.3.2019 16.01	<b>Luettelo naapureista/suunnittelutarveratkaisu ja/tai poikkeamispäätös</b> <a href="#">Naapurien kuuleminen.pdf</a> Liitetty 11.3.2019 16.01			
Muutettu 11.3.2019 16.02	<b>Muistutus/suunnittelutarveratkaisu ja/tai poikkeamispäätös</b> <a href="#">Naapurien kuuleminen.pdf</a> Liitetty 11.3.2019 16.02			

### Muut liitteet

	Liite	Kuvaus	Päiväys	Tekijät
Muutettu 11.3.2019 15.57	<b>Muut</b> <a href="#">284-Havainnekuvat.pdf</a> Liitetty 11.3.2019 15.57	Havainnekuvat		
Muutettu 8.3.2019 15.10	<b>Muut</b> <a href="#">Hakemuksen perustelut sekä selvitys huollosta ja tieyhteyksistä.pdf</a> Liitetty 8.3.2019 15.10	Hakemuksen perustelut sekä selvitys huollosta ja tieyhteyksistä		
Muutettu 11.3.2019 15.58	<b>Muut</b> <a href="#">284-Alustavat pääpiirustukset.pdf</a> Liitetty 11.3.2019 15.58	Alustavat pääpiirustukset		

### Muutoshistoria

8.3.2019	Lupahakemus perustettu	Heino Juha
11.3.2019	Lupaa haettu	Juha Heino (*****)



**Asemakaavasta poikkeaminen**  
**Nihtisillantie 3, 49-54-17-9**

**Arvio hankkeen keskeisistä vaikutuksista ja hakemuksen perustelut**

Kiinteistön kerrosala ei muutu, eikä kiinteistön pääkäyttötarkoitus muutu. Lastauslaturikatos sijoittuu alueelle jossa nyt liikennettä rajaamassa vanha betoniseinäke.

Muutosta haetaan määräaikaisena. 15 vuoden määräaikaisuuden perusteena on investoinnin kannattavuus.

Uuden ruokakaupan sijoittuminen Nihtisiltaan edesauttaa asumisen sijoittumista Keran asuinalueelle ja edistää alueen rakentumista, lisää koko alueen lähipalveluja sekä vähentää auton tarvetta lähipalveluiden ollessa kävelymatkan etäisyydellä. Lopputuloksena uusi ruokakauppa Nihtisillassa osaltaan synnyttäisi Keran keskustaan tarvittavan asukaskysynnän ja riittävän volyymin ruokakaupalle. Uusi ruokakauppa myös tuo tarvittavaa eloa nykyisellään lähes tyhjään kiinteistöön ja osaltaan parantaa koko alueen houkuttelevuutta.

**Selvitys huollosta ja tieyhteyksistä**

Ei pääosin muutoksia. Myymälän lastauslaiturin yhteyteen lisätään myymälän jätepuristimet. Kiinteistön muu jätehuolto pysyy ennallaan.

49-54-17-9

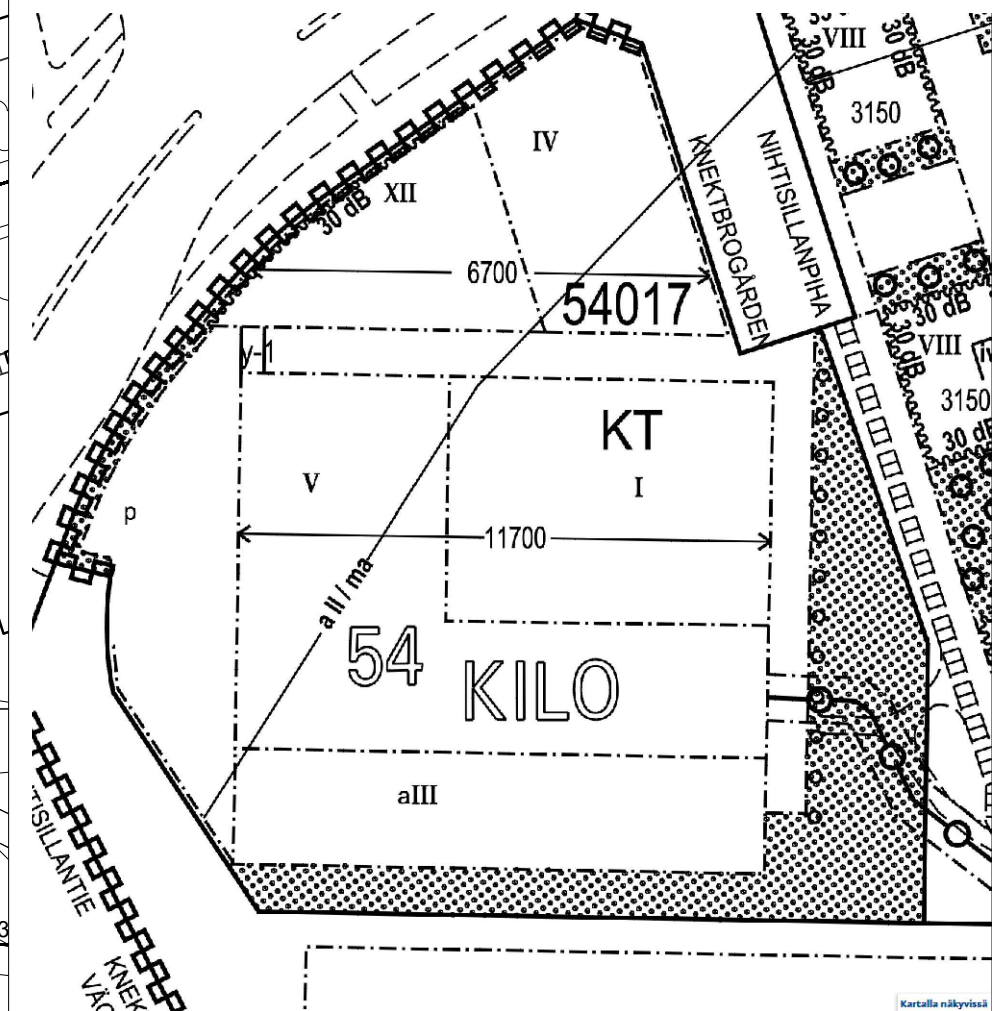
Haetaan määräaikaista poikkeuslupaa 15:sta vuodeksi.  
KT alueella nykyinen toimistotila muutetaan myymäläksi.  
Lastauskatos rakennetaan rakennusalueen ulkopuolelle.

KT Toimistorakennusten korttelialue  
1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
Kerrosalaa tontilla nyt (Rakennus- ja huoneistorekisteriote):  
10245 k-m<sup>2</sup>

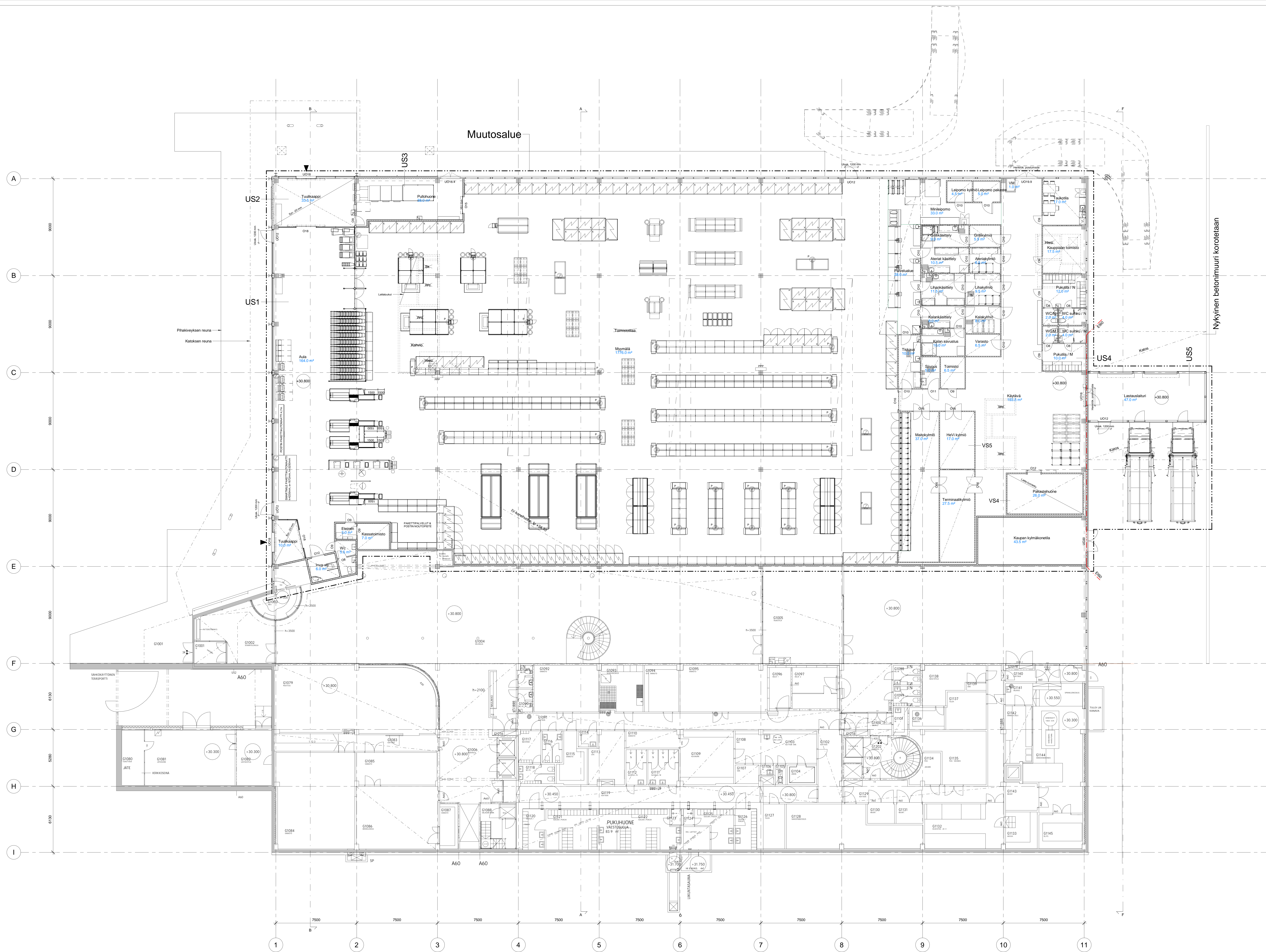
tarvitaan 205 autopaikkaa  
Nyt suunnitelmassa 207 autopaikkaa

Muutosalue kerrosalana 2750 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkojen vaade 1/70 muutosalueen k-m<sup>2</sup>  
Yhteensä tarvitaan 40 ppp, suunnitelmissa nyt 40 ppp



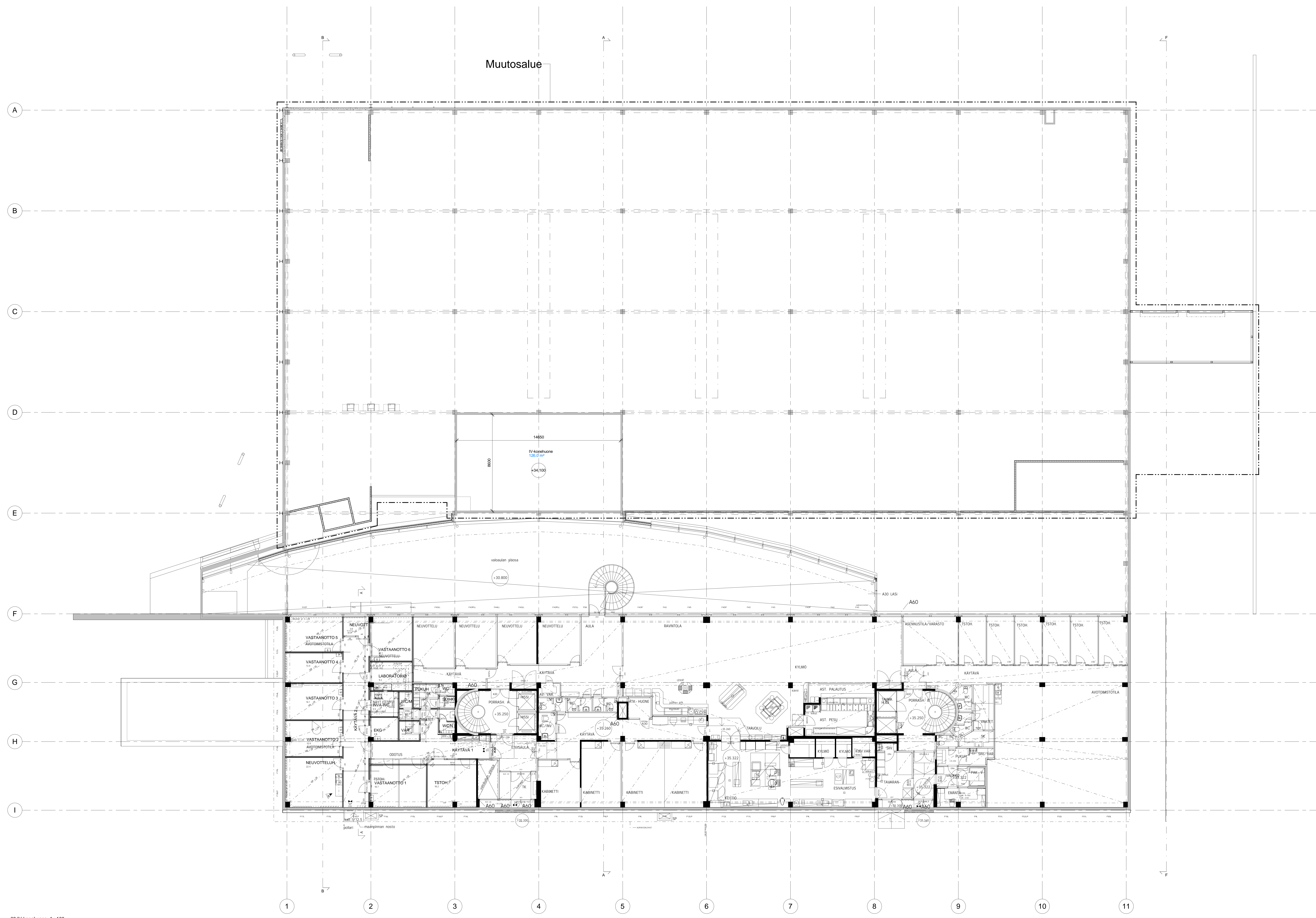
Kartalla näkyvässä



ALUSTAVA 11.3.2019

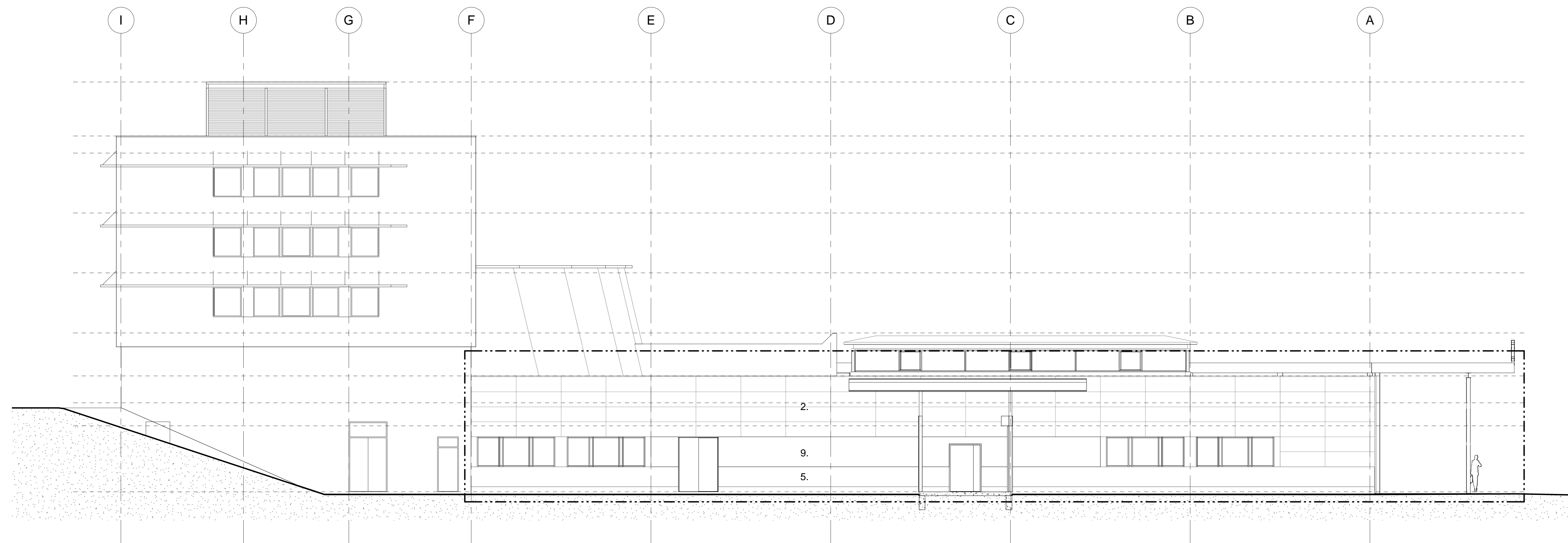
Tunnus		Muutos		Päiväys
Korjauksen nimi	Kuusi 2019	Työ nro	9	
Muutos	54017			
Seurava muutos		Päätös		Järjestäjä
KSM Nilsenille		Puhtaus		
		Puhdistus		
		Puhdistus 1-ks		1:100
Suunnittelija		Arkkitehti	Suunnittelija	Muoto
Annikki Korhonen & Heino Oy		AR	003-01	
11.3.2019 Julia Heino		Arkkitehti	SAFA	Tekijä

Muutosalue

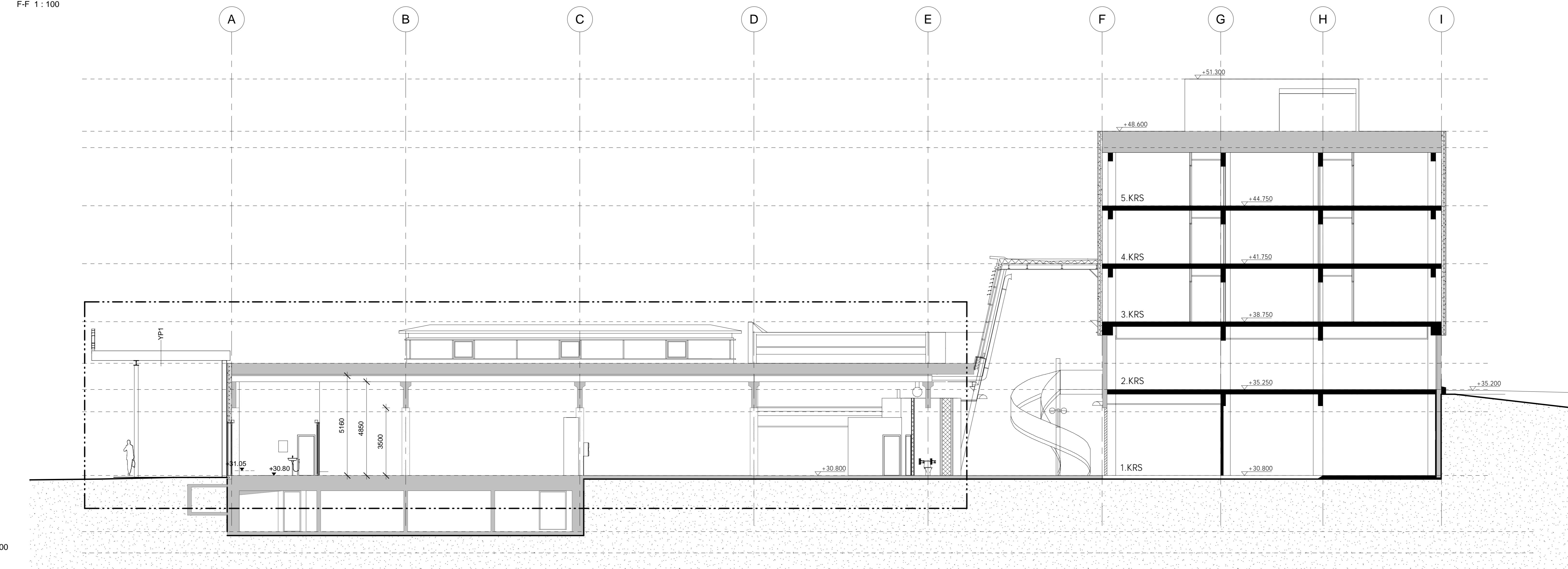


ALUSTAVA 11.3.2019

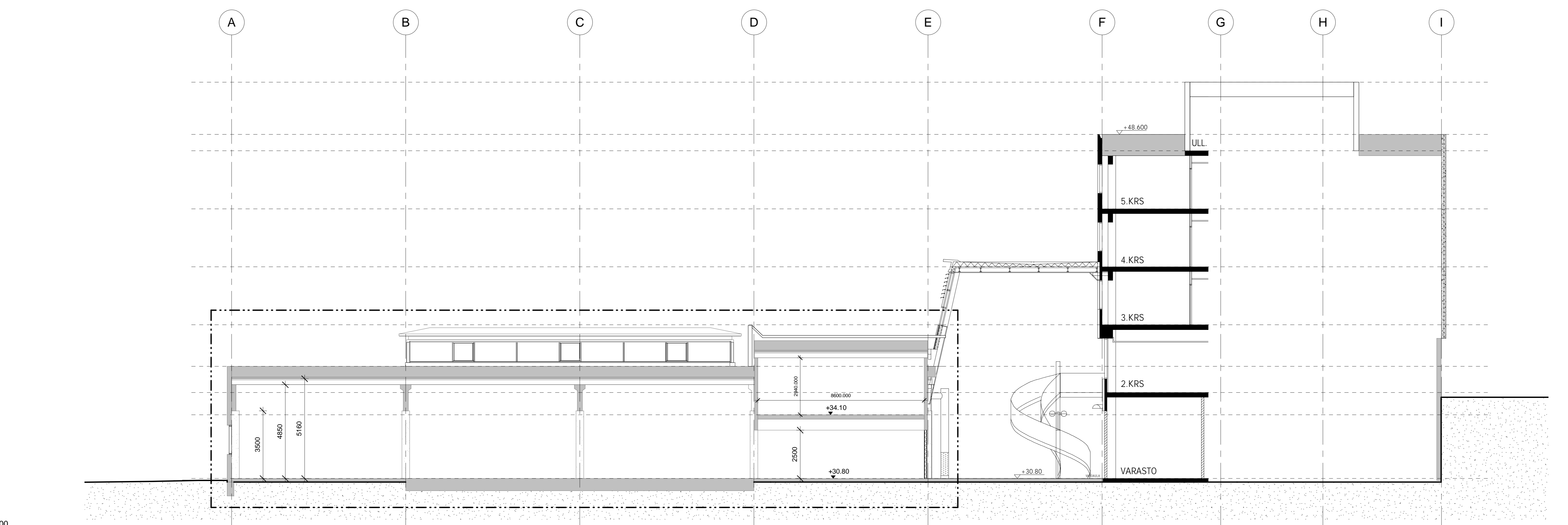
Tunnus	Muutos	Päiväys
54017	9	
Projekti	IV-konehuone	1:100
Alustava	AR	003-02
11.3.2019	Julia Heino	



F-F 1:100



B-B 1:100



A-A 1:100

AP1, myymälällän maanvarainen alapolkuja

- Uusi laatoitus, arkkitehtisuunnitelman mukaan
- Uusi kiinnitysastei 30 mm, kallistuva 1:100, kalvojen läheisyydessä 1:50
- Nykyinen teräsbetoni 50 mm
- Nykyinen sora 200 mm
- Nykyinen polyeteerikalvo
- Nykyinen perusmaa

AP3, maanvarainen alapolkuja, kosteat tilat

- Uusi pintamateriaali, keräminen laatta arkkitehtisuunnitelman mukaan
- Uusi Kostudenkestävä kiinnitysastei
- Uusi lattiatäyttö vedeneristysmassa, esim. Ardex 8+9
- Vedeneristys vedeneristys ohjeen mukainen pohjasta
- Nukka, kulmin ja liittyvien rakenteiden vahvistuskankaat
- Lämmitteiden tiivistyspaikat
- Eristeen nosto seinille >150 mm
- Uusi kallistuva 30 mm 1:100, kalvojen läheisyydessä 1:50
- Nykyinen teräsbetoni 90 mm
- Nykyinen sora 200 mm
- Nykyinen polyeteerikalvo
- Nykyinen perusmaa

YP1, uusi katos

- Modifioitu kumibitumikermit 2x8TL2 pintakermi srotteellinen
- Häivänerit 24 mm
- Kallistuva 1:100, kalvojen läheisyydessä 1:50
- Puhdas kokokoosuus 45...100x100 k400
- Teräsrunko
- Alakatto ark. mukaan

US1, uusi lasiteenä

- Kolmikerkinen umpilasi, uloti ja siin lasi karhailtu lasia
- Aluminen lämpökätkästä julkisivuprofiilijärjestelmä
- Tarvittaessa erillinen kantava teräsrakenne runko rakennesuunnitelman mukaan

U=1,00 W/m²K

US2

- Nykyinen betonirakenne sisäkuori
- Nykyinen lämmöneristi
- Nykyinen tuuletusputki
- Uusi tuuletusrako
- Uusi kutusementtilevy

U=0,17W/m²K

US3

- Pintakäsittely
- Rakennuslevy
- Höyrynsäily
- Mineraalivillateräsranka 100 mm
- Tuuletusjännereaalivilva 50 mm
- Tuuletusrako
- Uusi kutusementtilevy

U=0,17W/m²K

US4

- Pintakäsittely
- Rakennuslevy
- Höyrynsäily
- Mineraalivillateräsranka 100 mm
- Tuuletusjännereaalivilva 50 mm
- Tuuletusrako
- Uusi kutusementtilevy

U=0,17W/m²K, EI60

US5

- Vaakasuntainen Hiarc-pinnoteitu profiilipelti
- Seinän yläosassa sarkitty teräsvettko
- Teräsrunko

PM1, pilharakenne

- Asfaltti AB 8+ AB 20 > 40+40 mm
- Kantava kerros > 300 m, koneellisesti tiivistetty murkesora #0-32 mm, tiivistysaste > 35 %, kantavuusarvo E1 > 50 MN/m2
- Routamaton alapuu

VS4, kylmäläislementti, pakastin

- Teräsohuleyyipintainen eristettyinen sandwich-elementti 100 mm

U=0,14 W/m²K

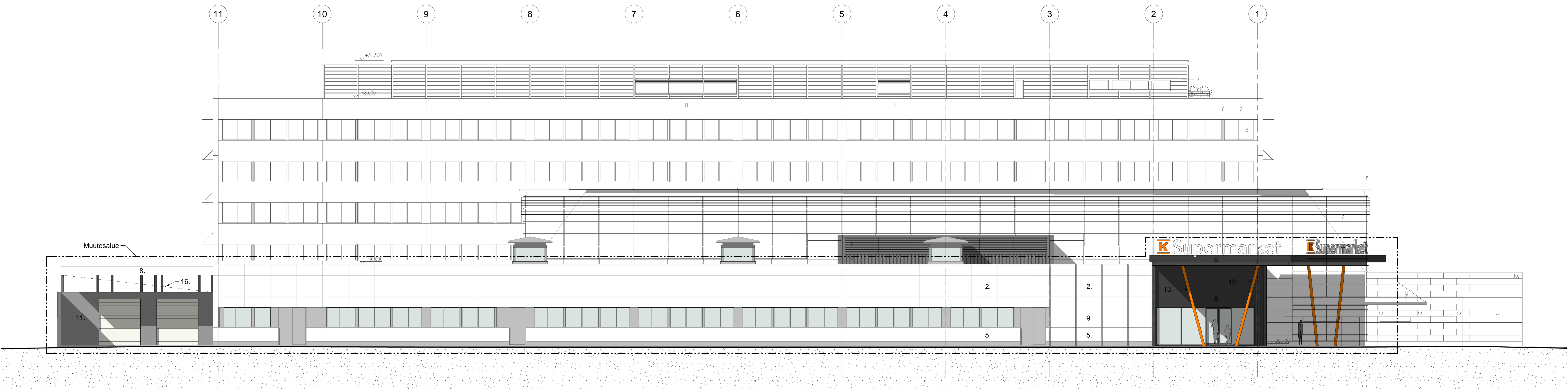
VS5, kylmäläislementti

- Teräsohuleyyipintainen eristettyinen sandwich-elementti 90 mm

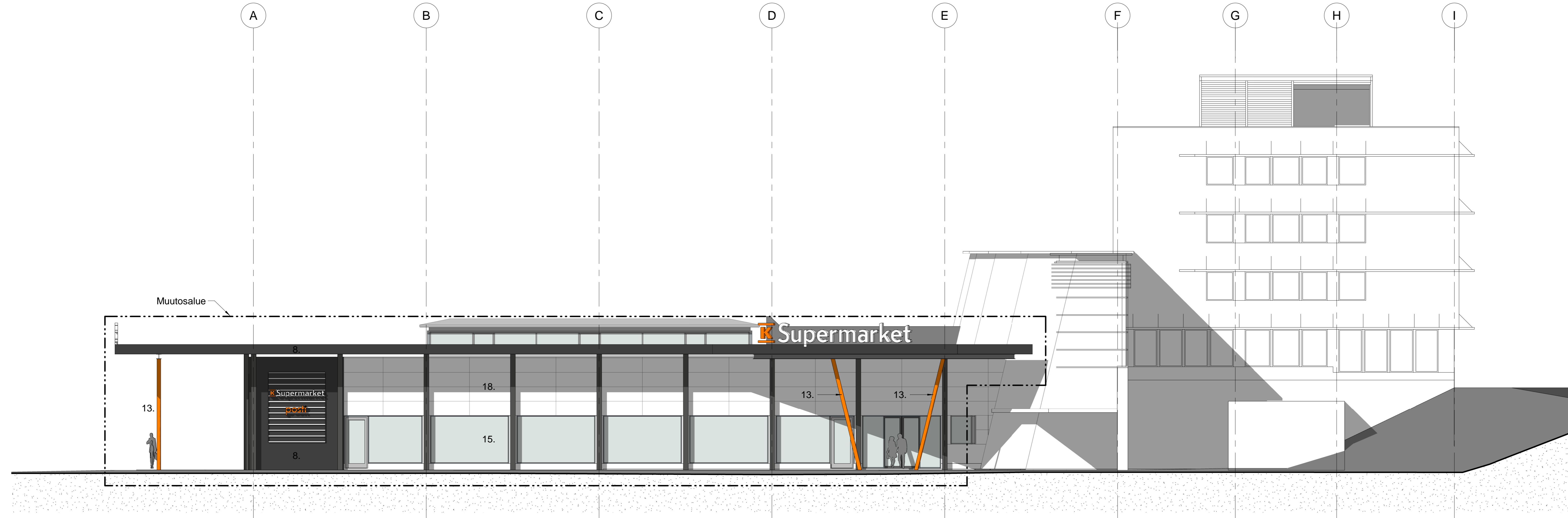
U=0,14 W/m²K

ALUSTAVA 11.3.2019

Tunnus		Muutos		Päiväys
Kohdeprojekti: KSM	Kortti / Tila: 54017	Työ / Rys: 9	Muutoksen alkuperäinen päiväys	
Alustava muutos	Pääpiirustus		Julkaisu n:o	
KSM Nihitilante	Lokkukset A-A, B-B, F-F		Mittakaava: 1:100	
Arkkitehti: Korhonen ja Heino Oy	Arkkitehti: AR	004-01	Muuks	
11.3.2019	Juha Heino	Arkkitehti SAFA	Tarkitus	

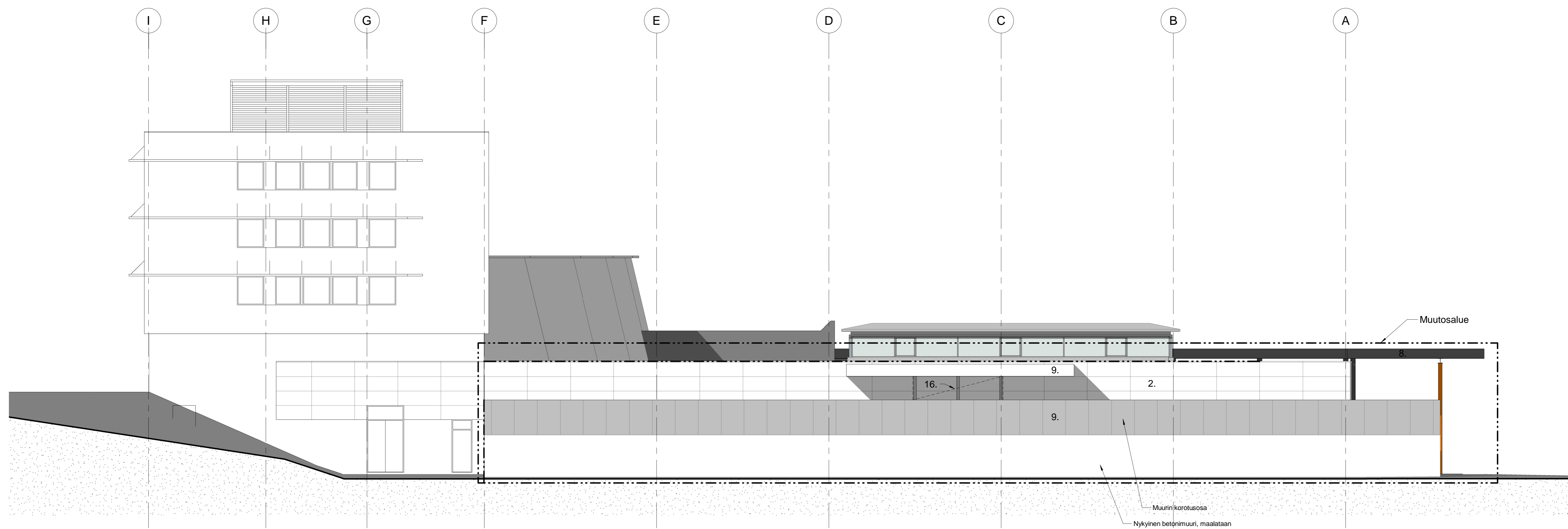


Pohjoiseen 1 : 100



- JULKISIVUMATERIAALIT:
1. MAALATTU TERÄSPELTI, nykyinen
  2. JULKISIVUKASETTI, nykyinen
  3. PUUALUMINIKKUNAT, nykyinen
  4. METALLIRAKENTEINEN ULKO-OVI, nykyinen
  5. BETONIELEMENTTI, nykyinen
  6. BETONI, nykyinen
  7. KUITUSEMENTILEVY, oranssi RAL2011
  8. KUITUSEMENTILEVY, musta
  9. KUITUSEMENTILEVY, harmaa
  10. BETONI, betoniharmaa
  11. PROFILIPELTI, harmaa
  12. MAALATTU TERÄS, harmaa
  13. MAALATTU TERÄS, oranssi RAL2011
  14. SINKKITY TERÄS
  15. LASI
  16. SINKKITY TERÄSVERKKO
  17. LASISEINIEN JA LASIOVIEN UMPIOGAT, harmaa
  18. JULKISIVUKASETTI, harmaa

Julkisivu länteen 1 : 100



Julkisivu itään 1 : 100

ALUSTAVA 11.3.2019

Tunnus	Muutos	Päiväys
Käsitellyt: KSM	Korjaukset / Tila	11.3.2019
54017	9	
Projekti: Muutos	Pääpiirustus	Julkaisu n:o
KSM Nihililante	Julkisivut	1:100
Arkkitehdit: Korhonen & Heino Oy	AR	005-01
11.3.2019	Arkkitehti: SAFA	Taiteilija:







