§ 244
Uudisrakennuslupa 2020-1229 Syvänsalmenkatu 8 ja 10

Päätöspäivämäärä	10.12.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	16.12.2020

Rakennuspaikka	49-31-154-3	Syvänsalmenkatu 8 ja 10
	KAITAA	02260 ESPOO
	Pinta-ala 2741.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 1,75 + 15 %
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4800.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija

Asunto Oy Espoon Niitty c/o Hartela Etelä-Suomi Oy
Ilmalantori 1
00240 HELSINKI
FIM Vuokratontti Ky c/o FIM Kiinteistö Oy
Mikonkatu 9
00100 HELSINKI

Toimenpide

Kaksi asuinkerrostaloa (1 ja 2) ja rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Keränen Rolf arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1038789595	3113.0	3113.0	10030.0	7
2	103878972K	3079.0	3079.0	9940.0	7

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta	08.06.2020	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	28.09.2020	Puoltava
Naapurien kuuleminen 1 kpl	05.11.2020	Mahdollistava
Metron rataisännöinti	13.08.2020	Mahdollistava
Länsimetro Espoo	11.08.2020	Ehdollinen
Espoo Ympäristökeskus	06.11.2020	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus	10.11.2020	Puoltava

	Kaupunkikuvatoimikunta 11.05.2020	Kieltävä

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 11 kpl
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kauppakirja autopaikat 2 kpl
Valtakirja
Aloittamisoikeushakemus ja valtakirja
Hankeselostus
Yhteisjärjestelysopimusluonnos
Länsimetro Oy:n lausunto
Metron rataisännöinnin lausunto
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto
Sijaintikartta
Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelmat 2 kpl
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl
Energiasuunnitelma
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Palotekninen suunnitelma
Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Maaperän tutkimusraportti
Pihasuunnitelma
Ympäristökeskuksen ohje puiden suojaamisesta
Ympäristötekninen perusselvitys
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Ulkovärityssuunnitelma
Havainnekuvat 2 kpl
Ympäristöselvitys (valokuvia)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun perusteet
TEK-lomakkeet 9 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kahden seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentamiseen. Asuntoja rakennetaan yhteensä 78. Lisäksi haetaan oikeutta rakennustöiden aloittamiseen perustustöiden osalta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

ASEMAKAAVA
Hanke sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella AK-1. Tontilta on osoitettu kaksi rakennusalaa, joille saa rakentaa viidestä seitsemään kerrokseen porrastetun asuinkerrostalon. Rakennukset on rakennettava rakennusalojen koillisen ja luoteen puoleisiin sivuihin kiinni. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeelliset alat yksikerroksisille talousrakennuksille. Kadun vastakkaisella puolella sijaitsee asumista palveleva yhteiskäyttöinen

korttelialue AH-1, jolle saa sijoittaa mm. rakennettavan tontin leikkipaikkoja. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeisteltyjä ja pääosin rapattuja. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. piha-alueiden suunnitteluun, hulevesien käsittelyyn, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen sekä energiatehokkuuteen liittyen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli.

Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Finnoo Djupsundsbäckenin korttelisuunnitelma ja Design Finnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE
Tontille rakennetaan kaksi yhden portaan betonirunkoista asuinkerrostaloa ja niihin liittyvät yksikerroksiset varastosiivet. Rakennukset ovat asemakaavan edellyttämällä tavalla etelän suuntaan 5-kerroksisia ja Syväsalmenkadun puolelta 7-kerroksisia. Rakennuksen julkisivut ovat asemakaavan mukaisesti pääosin rapattuja. Katujulkisivun puolella ensimmäisessä kerroksessa on käytetty tililaattaa. Rakennuksissa on tasakatto, joka mahdollistaa suunnitellun järjestelmän aurinkoenergian talteenotolle. Kaikissa asunnoissa on lasitettu parveke ja 1. kerroksen asunnoissa myös asuntopiha. Hanke on pienasuntovaltainen. PKS-kortin suosittelemasta ja rakennuslautakunnan edellyttämästä yhteistilojen mitoituksesta ja määrästä poiketaan mm. saunojen lukumäärän osalta.

RAKENNUSOIKEUS
Tontin molemmille rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 2400 kem2, eli tontin rakennusoikeus on yhteensä 4800 kem2. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 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 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä, eli 720 kem2. Näiden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja asuinrakennusten ulkopuolella olevat polkupyörävarastot.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 6192 kem2, mistä 4800 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 1042 kem2 on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 350 kem2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä väestönsuojan, taloteknisten kuilujen ja hormien sekä teknisen tilan osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää ja hankkeessa jätteet kerätäänkin syväkeräysastioin. Kaupunkisuunnittelujohtaja puoltaa esitettyä poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA
Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, eli 44 ap. Liikuntaesteisten autopaikkoja on rakennettava 1 kpl / 25 ap, eli 2 ap. Autopaikkoja rakennetaan 45 ja niistä kaksi on osoitettu liikuntaesteisille. Tontin autopaikoista 43 sijaitsee korttelin 31156 pysäköintilaitoksessa. Liikuntaesteisille mitoitetut kaksi autopaikkaa sijaitsevat tontin länsireunalla.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 per asunto, eli 160 pp. Hankkeessa on 168 pyöräpaikkaa ja ne on sijoitettu asemakaavan mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Lisäksi pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettu piha-alueelta.

Talo B:n ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan molempia taloja palveleva S1-luokan väestönsuoja 128 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii irtaimistovarastona.

MUUT SELVITYKSET
Hankkeesta on tehty pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen suunnitelma. Asuinhuoneistoista järjestetään varatiet parvekkeiden kautta. Pelastautuminen tapahtuu omatoimisesti parvekeluukuista alaspäin tai toisen kerroksen tasolla ensin parvekkeilta sivusuunnassa viereiselle parvekkeelle ja sieltä alaspäin parvekeluukun kautta. Rakennusten savunpoisto on painovoimainen.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan pääosin piha-alueelle sijoitettavien viivytysputkien kautta HSY:n hulevesiviemäriin asemakaavan viivytysvaatimukset huomioiden.

Maaperän pilaantuneisuudesta on tehty selvitys. Asemakaavan mukaan ennen rakentamista maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava. Tontilta on ympäristöteknisen perusselvityksen mukaan löydetty mm. kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia arseenia. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan ennen rakentamiseen ryhtymistä on selvitys toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi.

Tonttiin eteläpuolella rajoittuvan Hylkeenpyytäjänpuiston läpi kulkee liito-oravien kulkuyhteys. Espoon ympäristökeskuksen antaman lausunnon mukaan tulee tontin Hylkeenpyytäjänpuiston puoleiselle reunalle rakentamisen ajaksi asentaa puiston puustoa suojaava väliaikainen aita. Liito-oravien pesäpuut ovat tontista sen verran kaukana, ettei rakentamisessa tarvitse melun ja tärinän osalta huomioida liito-oravien pesimärauhaa 1.4. - 31.7.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennusten sisäänkäynnit, kaikki asunnot ja yhteistilat ovat esteettömiä. Asuntokohtaisista irtaimistovarastoista osa on suunniteltu esteettömiksi. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja on kaksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

MUUT LAUSUNNOT
Länsimetro Oy on antanut lausunnon hankkeesta. Lausunnossa todetaan, että rakennuspaikan vaakasuora etäisyys metron tiloista on minimissään n. 45 metriä ja ettei rakentaminen oletettavasti aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille, mutta perustusten toteuttamisessa tulee kuitenkin huomioida lausunnossa mainitut ehdot mm. paalutus- ja pontitustöiden tärinään liittyen.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET
Hakijatontti on sopinut 43 autopaikan sijoittamisesta pysäköintilaitoksen tontille 31-156-1. Autopaikoista perustetaan joko rasite tai kirjataan hallinnanjakosopimus ennen rakennusten käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN
Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 38 535 euron vakuutta vastaan.

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

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 talotekniikan aloituskokous.
Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Ennen rakentamiseen ryhtymistä on hankkeesta teetetty ympäristötekninen perusselvitys toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen arvioimiseksi. Rakentamista ei saa aloittaa, ennen kuin ELY-keskus on päättänyt kunnostustarpeesta.
Hylkeenpyytäjänpuiston läpi kulkevan liito-oravayhteyden suojaamiseksi tulee tontin puistonpuoleiselle reunalle laittaa rakentamisen ajaksi suoja-aita työmaatoimintojen leviämisen estämiseksi. Espoon ympäristökeskuksen ohjetta puiden suojaamisesta rakentamisen ajaksi liito-oravien kulkuyhteyksillä ja elinalueilla tulee noudattaa.
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.
Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita, jotka ovat luvan liitteinä. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa HKL:n metroisännöinnin antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä. Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metroliikenteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n edustajien kanssa. HKL:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Lämmitystehon hallintaa varten asennettavan lämminvesivaraajan tulee olla kooltaan vähintään 3 m3 ja 1 m3/1000 kem2 asemakaavamääräyksen vaatimuksen mukaisesti.

Ennen rappaus-/maalaustöihin ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja rappauspinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä katselmuksessa. Katselmus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennusten käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät tontin 31-156-1 pysäköintilaitokseen sijoitettavat autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on perustettava rasite 43 autopaikan sijoittamisesta tontilla 31-156-1 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tai kirjattava hallinnanjakosopimus, jossa on sovittu hakijatontin käyttöön tulevista autopaikoista. Autopaikoista yhden tulee olla osoitettu liikuntaesteisille.

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 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 144 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.