

§ 97
Uudisrakennuslupa 2024-1247 Savikuja 2

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka

49-47-500-1

MUURALA

Pinta-ala 9359.0

Savikuja 2

02770 ESPOO

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten kerrosala

Asemakaava

ASUNTOTONTTI

3088.0 k-m²

3092.0 k-m²

Hakija

Espoon Asunnot Oy
Suomenlahdentie 1
02230 ESPOO

Toimenpide

Yhdeksän asuinrivitalon (1,2,3,7,8,9,10,11,12), korttelitalon (4), piharakennuksen (5), viherhuoneen (6) ja jätekatoksen (13) rakentaminen pihajärjestelyineen.

Pääsuunnittelija: arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104191121W	446.0	446.0	1600.0	2
2	104191122X	446.0	446.0	1600.0	2
3	1041911240	855.0	523.0	2910.0	2
4	1041911262	125.0	125.0	600.0	1
5	104191103A	47.0	47.0	150.0	1
6	104191123Y	26.0	26.0	110.0	1
7	104191104B	373.0	373.0	1330.0	2
8	1041911251	373.0	373.0	1330.0	2
9	104191105C	373.0	373.0	1330.0	2
10	104191136C	134.0	134.0	540.0	1
11	104191137D	316.0	316.0	1180.0	1

12	104191138E	323.0	323.0	1200.0	1
13	104191120V	35.0	35.0	110.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 17.12.2024
9kpl .
Kaupunkimittausyksikkö 02.12.2024 Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 36kpl
Valtakirja
DWG-asemapiirustus
Lainhuutotodistus
Katukorkeusilmoitus
Katukorkeusilmoitus - Korkeusmuunnos
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaus 1–2 värillinen
Pihasuunnitelma
Muut piirustukset - Purettavat rakennukset
Meluselvitys
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Turvallisuusselvitys - Rak fysiikan alustava riskiarvio
Turvallisuusselvitys - Rak turvallisuuden alustava riskiarvio
Ulkoväriytyssuunnitelma - Valokuva julkisivumateriaaleista
Ulkoväriytyssuunnitelma - Julkisivumateriaalit ja värit
Väritetyt julkisivut
Hankekuvaus - Hankekuvaus
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Hankekuvaus - Sijaintikartta
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Liikennemeluselvitys
Esteettömyysselvitys
Muu selvitys - VSS Ilmoitus
VSS-piirustus
Poikkeuslupapäätös
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Turvallisuusselvitys - TEK Käyttöturvallisuusselvitys
Paloturvallisuussuunnitelma
Muut piirustukset - Julkisivuotteet 1–3
Rakennusoikeuslaskelma
HSY:n liitoskohtalausunto
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaus 1–2
Tonttileikkauspiirustukset - Alueleikkaus 3–4 värillinen

Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys
Energiaselvitys ja -todistus - Energiatodistus, talot A-I
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT A, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT B, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT C, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT D, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT E, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT F, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT G, 49-47-500-1
Energiatodistuksen liite - Uusi rakennus: RT H, 49-47-500-1

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Haetaan lupaa kahdeksan asuinrivitalon, paritalon, korttelitalon, piharakennuksen, viherhuoneen ja jätekatoksen rakentamiseen, sekä tontin osittaiseen aitaamiseen.

ASEMAKAAVA

Alue on määritelty asemakaavassa (AR1) rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennuksessa saa olla enintään neljä asuntoa ja jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti suojattu yksityinen piha. Rakennusoikeutta tontilla asemakaavan mukaan tehokkuusluvulla $e=0,33$ on 3088 kem², rakennusoikeuden lisäksi korttelialueella saa rakentaa autonsäilytystiloja enintään 10 % kaavan mukaisesta rakennusoikeudesta. Autopaikkoja tulee toteuttaa yksi autopaikka kutakin kerrosalan 85 m² kohti, kuitenkin vähintään 1,2 autopaikkaa asuntoa kohti. Sallittu kerrosluku on kaksi.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Poikkeaminen on haettu seuraaville: Uudisrakennusten kerrosala on yhteensä 3540 kem², poiketen asemakaavan 3088 kem²:stä. Kolmeen rakennukseen toteutetaan viisi asuntoa, asemakaavassa maksimimääräksi on asetettu neljä. Autopaikkoja toteutetaan 39 kpl kun asemakaavassa vaatimus on 44 kpl. Yksi rakennus sijoittuu osittain istutettavalle alueen osalle.

Hankkeelle on 14.3.2025 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös kahdeksan rivitalon ja yhden paritalon rakentamiselle, sekä kerhotalon, piharakennuksen, jätetilan ja viherhuoneen rakentamiselle.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdoilla, että

1. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 3540 m².

Rakennusoikeuden ylitys saa kohdistua ainoastaan hakemuksessa esitettyihin asukkaidenyhteistiloihin (esimerkiksi kerho-, pesula- ja saunatilat tms.), sekä rakennusten ulkoseinien ja huoneistojen väliseinien paksuuksiin MRL 115 § mukaisesti.

Poikkeamispäätöksellä myönnettävää rakennusoikeuden ylitystä ei saa käyttää mihinkään muuhun käyttötarkoitukseen.

2. Autopaikkojen määrää voidaan vähentää 20 % asemakaavassa vaaditusta määrästä, mikäli kiinteistölle rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa.

3. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen kiinteistön keskiosaan. Rakentamislupaprosessin yhteydessä tulee varmistaa yli 55 dB:n melualueelle sijoittuvien terassien ja asuntopihojen riittävä melusuojaus esimerkiksi lasituksin tai meluseinin.
4. Ilmanlaadun osalta tulee huomioida rakennusten tuloilman otto puhtaalta puolelta. Tuloilman ottoa ei saa sijoittaa rakennusten Espoonväylän puoleisiin päätyihin.
5. Kiinteistölle tulee toteuttaa asianmukainen pyöräpysäköintiratkaisu.
6. Kaupunkitekniikan keskukselta tulee pyytää suostumus, jos Ison maantien katualueelle halutaan toteuttaa pelastusliikenteen ratkaisuja.
7. Kiinteistön sisäisten ajoyhteyksien turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
8. Talo I saa ulottua istutettavalle alueen osalle 20,3 neliömetrin verran. Muun rakentamisen tulee sijoittua kokonaisuudessaan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle. Jos Ison maantien varrelle osoitetun istutettavan alueen osan poikki halutaan tehdä kävely-yhteyksiä, tulee sen myötä vähenevä kasvillisuus kompensoida muualla kiinteistön alueella.
9. Kiinteistö tulee Ison maantien ja Savikujan puoleisilta reunoilta rajata puuriveillä, pensasaidoilla, tai näiden yhdistelmällä. Piha-alueet tulee toteuttaa vehreinä ja laadukkaina, ja istutusten tulee olla monipuolisia.
10. Pihasuunnitelmassa säilytettäväksi esitetyt puut tulee säilyttää ja suojata rakennustöiden ajaksi.

Ehdot on huomioitu luvan asiakirjoissa.

RAKENNUSHANKE

Rivitaloista kaksi on yksi- ja kuusi kaksikerroksisia, yhden rakennuksen alle rakennetaan lisäksi pääosin maanalainen kellari. Paritalo on yksikerroksinen. Kolmeen rivitaloon esitetään viisi asuntoa ja viiteen rivitaloon neljä asuntoa. Kaikki toteutettavat asunnot 37 kpl ovat perheasuntoja. Rakennukset ovat betonirakenteisia ja tiiliverhoiltuja, rakennuksissa on harjakatto materiaalina pelti. Kaikissa asunnoissa on oma terassipiha. Kaksikerroksisissa rivitaloasunnoissa on lisäksi ranskalainen parveke.

Kerhorakennus on harjakattoinen. Talousrakennus ja jätekatos ovat pulpettikattoisia, katemateriaalina on pelti. Viherhuoneen seinämateriaalina on pääosin lasi ja pulpettikaton katemateriaali on valokate.

Kerhorakennuksessa ja viherhuoneessa on yhteiskäyttötilaa, saunatilat ja pesula. Talousrakennuksessa on osoitettu varastotilan lisäksi polkupyöräpaikkoja. Kellaritilassa sijaitsevat irtaimistovarastot, joista osa sijaitsee väestönsuojassa, tekniset tilat sekä pyörävarasto.

Asuinrakennusten julkisivut ovat pääväriltään punaista tiiltä, tehosteena ikkunaseinillä on lisäksi valkoista tiiltä. Kerhotalon julkisivut ovat valkoista tiiltä. Peltikatot ovat tiilenpunaiset.

Rakennuskokonaisuuden leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat tontin keskiosaan yhteisrakennusten läheisyyteen, ja lisäksi asunnoilla on omia aidattuja terasseja. Puurima-aidat ovat pääosin valkoisia ja valkoisten rakennusten yhteydessä osittain punaisia. Ison maantien puolelle sijoittuva melulta suojaava aita on punainen.

Autopaikoitus on toteutettu tontin lounais- ja kaakkoisnurkissa sijaitseville

sorapintaisille pysäköintialueille, jotka sijoittuvat kahden Savikujan puoleisen liittymän yhteyteen. Tontille on myös kävelyä ja pyöräilyä palvelevia kulkuyhteyksiä Ison maantien puolelta.

Jätekatos sijoittuu toisen autopaikoitusalueen yhteyteen ja talousrakennuksessa sijaitseva polkupyörävarasto sijoittuu toisen autopaikoitusalueen viereen.

Tontilla on runsaasti suurta puustoa ja muuta kasvillisuutta. Hulevesiä viivytetään tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Hankkeessa ei ole asetuspoikkeamia.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kokonaisala on yhteensä 3872 m². Kerrosalaa on yhteensä 3540 kem², josta 3086 kem² on varsinaista rakennusoikeutta ja 454 kem² poikkeamispäätöksen sallimaa lisäkerrosalaa. Lisäksi rakennetaan 333 m² kokoinen kellari. Rakennusoikeuden käyttö on poikkeamispäätöksen mukainen.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 85 kem² ja kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto, tälle hankkeelle yhteensä 44 ap. jos kiinteistölle rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosentilla asemakaavassa esitetystä määrästä. Vaatimus on silloin 36 ap.

Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mahdollistamana 39 ap. joista kaikki omalle tontille. Autopaikoista 2 ap osoitetaan liikuntaesteisille.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 ppp / 30 kem², tälle hankkeelle yhteensä 103 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 103 pp.

C rakennuksen kellariin rakennetaan S1 -luokan väestönsuoja, joissa on suojapaikkoja yhteensä 86 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäänkäynnit toteutetaan esteettöminä luiskien avulla. Esteettömyysasiantuntijalla ei ole huomautettavaa hankkeen esteettömyydestä.

MUUT SELVITYKSET

Korttelin asemakaavassa ei ole vaatimuksia ääneneristävyydelle.

Hankekokonaisuuden idänpuoleinen Iso maantie on asemakaavassa joukko-/raideliikenteelle varattu katu, jolla sallitaan jalankulku ja polkupyöräily. Liitteeksi toimitetussa meluselvityksessä on huomioitu tien aiheuttamat äänitasot kohteessa. Leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla sekä asuntojen terasseilla alittuu päivämelun ohjearvotaso. Asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristys on mitoitettu liikennemelua vastaan käyttäen äänitasoerovaatimuksena ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 vähimmäisvaatimusta 30 dB niiden julkisivujen osalta, joilla päiväajan keskiäänitaso 55 dB ylittyy, nämä julkisivut ovat Ison maantien puolella.

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma. Hanke noudattaa

esitettyä suunnitelmaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon, jossa se on todennut uudisrakennusten sijoittuvan pääosin tontilta purettujen rakennusten sijaintipaikoille siten että niiden keskelle muodostuu ajoneuvoliikenteeltä suojattu turvallinen pihapiiri yhteistiloineen sekä leikki- ja oleskelualueineen. Olemassa olevat maastonmuodot säilytetään ennallaan. Harjakattoisilla rakennuksilla on pääosin puhtaaksimuuratut julkisivut, jotka ovat väriltään alueelle tyypillisesti punaisia pois lukien ikkunoihin liittyvät koristealueet ja piharakennukset, jotka ovat valkoista tiiltä. Rakennuksen ilmettä hallitsevat ylisuuret pitkien sivujen räystäät. Viherhuone rakennetaan kierrätysteemalla pääosin paikalta purettavien rakennusten ikkunoista.

Hanketta on puollettu suosituksin, että harkitaan kerhorakennuksen räystäsväriytyksen tarkentamista rakennuksen pääväriytyksen mukaiseksi. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

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

MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Ympäristökeskus

Ympäristönsuojelua ei ole kuultu uudelleen. Ympäristönsuojelu kuultiin hankkeen edeltävässä purkuvaiheessa, jonka mahdollistavassa lausunnossa todettiin:

Ympäristönsuojelun palvelualue on todennut ehdollisessa lausunnossaan, että Tontin rajan tuntumassa sijaitsevia liito-oravan kolo- ja papanapuita ei saa kaataa ilman lupaa ELY-keskuksesta. Säilytettävät puut tulee suojata rakentamisen ajaksi. Liito-oravan pesimärauhan (1.4–31.7.) aikana pesäpuiden välittömässä läheisyydessä (noin. 30 metrin säteellä pesäpuusta) ei saa tehdä murskausta, louhintaa, räjäytyksiä tai muita toimenpiteitä, jotka melultaan ja tärinältään vastaavat edellä mainittuja.

Kaupunginmuseo

Kaupunginmuseota ei ole kuultu uudelleen. Museo kuultiin hankkeen edeltävässä purkuvaiheessa, jonka mahdollistavassa lausunnossa todettiin:

Kortteli rajautuu pohjoisessa ja idässä Mickels (Mikkela) nimiseen varhaismetallikautiseen asuinpaikkaan (muinaisjäännösrekisterin numero 49010056), joka on muinaismuistolailla (295/1963) suojeltu kiinteä muinaisjäännös. Purkutöiden ja uudisrakentamisen yhteydessä mitään toimenpiteitä ei tule ulottaa korttelin ulkopuolelle, asemakaavassa EV merkitylle alueelle, jossa muinaisjäännös sijaitsee.

Museon tarkennus 16.5. sisäisen palaverin jälkeen: Mikäli uudisrakennushankkeen yhteydessä ilmenee tarvetta käyttää asemakaavan EV aluetta, tulee asiasta neuvotella hyvissä ajoin Espoon kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunkitekniikan keskus

Kaupunkitekniikan keskuksen ehdollisessa lausunnossa todetaan, että sammutuspaikkojen sijoittaminen Iso Maantien kevyen liikenteen väylälle

on mahdollista. Kaupunki ei vastaa kevyenliikenteen väylän kantavuuden riittävydestä pelastusajoneuvojen painoille eikä voi myöskään taata sitä, että paikat olisivat aina käytettävissä. Pelastustien leveysvaatimus on 3,5 m joka ylittää kevyenliikenteen väyläleveyden. Mitoitus tulee huomioida hankkeessa. Hakijan on huolehdittava sammutuspaikkojen mahdollisesta korotetusta kunnossapidosta kustannuksellaan.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

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

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti: Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita asiakirjoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

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.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

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.

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.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Johanna Haikarainen
p. 040 634 3762
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.