

## § 222

**Uudisrakennuslupa 2020 1753 Maarintie 6**

Päätöspäivämäärä	19.11.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	25.11.2020

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-10-82-1 OTANIEMI Pinta-ala 24328.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maarintie 6 02150 ESPOO  Asemakaava YO-1 Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, IV, e = 0,78 19000.0 k-m <sup>2</sup> 10366.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Maarintie 6 c/o Newsec Property Asset Management Finland Oy PL 52 00101 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Korkeakoulurakennus (1) ja aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta  Pääsuunnittelija: Siitonen Tuomo arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103884157U	8214.0	6746.0	26038.0	4
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	12.10.2020				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	15.10.2020				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 2 kpl	05.11.2020				Mahdollistava
	Palo- ja pelastuslaitos	02.11.2020				Ehdollinen
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Valtakirjat 2 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Aloittamisoikeushakemus Hankkeen suunnittelijat					

Pääpiirustukset 12 kpl  
Hankekuvaus  
Rakennushankeilmoitus RH1  
Kerrosala- ja bruttoalalaskelmat 3 kpl  
Rasitesopimus  
Rakennuslupakartta  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Energiaselvitys ja -todistus (B), q50 (2), E-luku (97)  
Esteettömyysselvitys  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista ja perustamistapalausunto  
Tonttileikkauspiirustus  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
TEK-lomakkeet 2 kpl  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet  
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake  
Palotekninen suunnitelma 2 kpl  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Ulkoväriyysuunnitelmat 2 kpl  
Perspektiivikuva  
Ympäristöselvitys (valokuvia)  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

##### **LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa rakentaa nelikerroksinen opetus- ja tutkimustoimintaa palveleva rakennus. Hankkeelle haetaan samalla aloittamisoikeutta perustustöitä, pohjaviemäriasennuksia sekä kaivoasennuksia varten ennen lupapäättöksen lainvoimaisuutta. Perusteluna aloittamisoikeuden myöntämiselle esitetään töiden keskeytymätön jatkuminen maisematyöluvan 20-613-T mukaisten maanrakennustöiden jälkeen mm. Natura-alueen kannalta suotuisaan vuodenaikaan. Kohteeseen on myönnetty 16.4.2020 maisematyölupa 20-613-T uudisrakentamista valmistelevia maanrakennus-, stabilointi- ja paalutustöitä varten sekä toimenpidelupa 20-636-R maalämpökaivojen (35 kpl) poraamista varten.

##### **ASEMAKAAVA**

Asemakaavamääräyksen YO-1 mukaan tontille saa sijoittaa opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevia rakennuksia. Asemakaavassa osoitettu rakennusalue on jaettu kolmi- ja nelikerroksisena rakennettaviin osaluoksiin. Katoksia saa rakentaa rakennusalueiden ulkopuolelle. Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusten pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Asemakaava määrää tontin länsilaidalle suojavihervyöhykkeen, ja rakennusalueen ja Maarintien katualueen välinen tontin osa tulee istuttaa. Rakennusalueen ja pysäköimispaikan sekä istutettavan tontin osan ulkopuolelle jäävä alue on asemakaavassa määrätty varattavaksi vihialueeksi yleistä virkistystä varten (vi). Em. alue toimii myös Natura-alueen suojavyöhykkeenä ja sen tulee olla puustoinen ja valaisematon. Yhteen tasoon rakennettavat pysäköintialueet tulee ympäröidä ja jäsentää puu- ja pensasistutuksilla.

Asemakaavaan on myös merkitty ohjeellisesti kosteikko- ja vesiaiheena säilytettävä mereen johtava avo-oja (w).

Asemakaavamääräys rajoittaa melua tai tärinää aiheuttavien töiden suorittamisen lintujen pesimäajan ulkopuolelle, 1.9.-31.3. väliselle ajalle. Rakentamisessa tulee huomioida merenrannan tulvariski sekä alueen potentiaaliset happamat sulfaattimaaesiintymät. Hulevedet tulee käsitellä ja puhdistaa, myös rakentamisen aikana.

#### RAKENNUSHANKE

Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevan uudisrakennuksen pääjulkisivumateriaalina on Otaniemen kaupunkikuvaa hallitseva punatiili. Uudisrakennus kytkeytyy viereiseen OIH-rakennukseen räystäskorkeudella sijaitsevalla katoksella.

Rakennuksen ensimmäisessä eli maantasokerroksessa on aula-, työ-, VSS-/sosiaali-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä rakennuksen pohjoispäädyn alla jätehuone ja pysäköintipaikkoja. Rakennuksen toisessa ja kolmannessa kerroksessa on erilaisia työtiloja ja neljännessä kerroksessa työtilojen lisäksi kirjasto sekä IV-konehuone.

Uusi polkupyöräkatos vastaa ulkoasultaan tontille aiemmin rakennettuja pp-katoksia. Piha-alueen autopaikat ympäröidään asemakaavamääräyksen mukaisesti puu- ja pensasistutuksin. Hulevedet johdetaan viivytysaltaan kautta tontin läpi virtaavaa avo-ojaa (w) pitkin mereen.

Hankkeelle haetaan Breeam-ympäristöluokitus ja rakennus toteutetaan lämmitys, jäähdytys- ja sähköenergian osalta hiilineutraalina.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19 000 kem<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta on käytetty aiemmin viereiseen OIH-taloon 10 366 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 265 kem<sup>2</sup>.

Tämän lupahakemuksen mukaisen hankkeen yhteydessä rakennusoikeutta käytetään 6 931 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 185 kem<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta tulee käytetyksi yhteensä 17 297 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 450 kem<sup>2</sup>.

Tontille jää vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta 1 703 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että rakennusalueen raja ylittyy rakennuksen pohjoispäädystä 0,04 m<sup>2</sup>, eteläpäädystä 2,1 m<sup>2</sup> ja rakennuksen itäisivulla 33 m<sup>2</sup>. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä. Muilta osin hanke on asemakaavan mukainen.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap opetus- ja tutkimustilojen 120 kem<sup>2</sup> kohti, mikä tarkoittaa käsiteltävänä olevalle hankkeelle yhteensä 57 ap ja koko tontin rakennuksille yhteensä 141 ap.

Piha-alueelle on osoitettu aiemmin yhteensä 184 ap, joista 84 ap uudisrakennusluvalla 2010-1853-A yhteydessä ja 100 ap toimenpideluvalla 17-463-R. Toimenpideluvalla 17-463-R rakennetut 100 autopaikasta 53 ap on pysyviä ja tontin virkistysviheralueelle (vi) rakennetut 47 ap

tilapäisiä (voimassa 14.9.2022), ja kaikki 100 ap on osoitettu rasitesopimuksin tontin ulkopuolisten kiinteistöjen käyttöön. Käsitellyssä olevan hankkeen myötä tontille tulee osoitetuksi yhteensä 176 ap, joista 76 ap tontilla sijaitsevien kiinteistöjen tarpeisiin. Aiemmin rakennetuista autopaikoista osa poistuu tämän uudisrakennushankkeen tieltä ja 53 rasiteautopaikkaa järjestellään uusiin sijoituspaikkoihin. Asemakaavan edellyttämistä 141 autopaikasta jää puuttumaan 65 ap, jotka osoitetaan rasitesopimuksella tontille 49-10-22-1 osoitteessa Tietotie 6. LE-autopaikkoja on 5 kpl. LE-saattopaikka on toteutettu tontille aiemmin uudisrakennusluvan 2010-1853-A yhteydessä ja se palvelee myös tämän hankkeen uudisrakennusta.

Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa 1 pp opetus- ja tutkimustilojen 50 m<sup>2</sup> kohti, ja polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijaita katetussa ja tutkimustilojen osalta myös lukittavissa olevassa tilassa. Kaavavaatimus täyttyy kun toteutetaan uusia polkupyöräpaikkoja yhteensä 135 kpl, joista 96 pp sijoittuu lukittavaan katokseen.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta lausunnossaan 12.10.2020.

#### LAUSUNNOT

Palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 29.10.2020.

Pelastusviranomainen on lausunnossaan 2.11.2020 puoltanut hanketta, mikäli toteutus noudattaa pelastuslaitokselle esiteltyä paloturvallisuussuunnitelmaa.

#### VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen kaksi S1-luokan väestönsuojaa yhteensä 194 henkilölle sijaitsevat maantasokerroksessa ja palvelevat normaaliaikana sosiaalitiloina.

#### ESTEETTÖMYYS

Suunnitelman esteettömyys selvitys on esitelty esteettömyysasiantuntijalle ja suunnitelmaa on sittemmin tarkennettu saadun ohjeistuksen mukaisesti.

#### MUUT SELVITYKSET

Hanke on ilmoittanut kosteudenhallinnassa noudatettavan Kuivaketju-10-menettelyä.

#### NAAPURIT 2 kpl

Naapureita on kuultu rakennusvalvonnan toimesta eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään. Annetaan lupa rakennustöiden, pohjaviemäriasennuksen ja kaivoasennuksen aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 69 825 € vakuutta vastaan.

**Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

pohjakatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma.

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Melua ja tärinää aiheuttavia töitä ei saa tehdä 1.4.-31.8. välisenä aikana viereisen linnustonsuojelualueen pesimisrauhan turvaamiseksi.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat 26.10.2020 päivätyn rasitesopimuksen mukaiset autopaikkoja koskevat oikeudet.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava käynnistä tarkastusmuistio. Rakennetaan kaikille -työryhmän edustajalle on varattava mahdollisuus osallistua katselmukseen.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Paloteknisten laitteiden (paloilmoitin) erityissuunnitelmat (toteutuspöytäkirja/elinkaarikirja) tulee esitellä pelastusviranomaiselle ennen asennustyön aloittamista.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola, puh. 040 185 6763

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

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.