

§ 246

Laajennuslupa 2020-1824 Otakaari 4

Päätöspäivämäärä 10.12.2020
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 16.12.2020

Rakennuspaikka	49-10-18-5 OTANIEMI Pinta-ala 52596.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Otakaari 4 02150 ESPOO Asemakaava Yo Opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 44800.0 k-m ² 29662.0 k-m ²				
Hakija	Koy Espoon Sähkämiehentie 4 PL 12600 00076 AALTO					
Toimenpide	Korkeakoulurakennuksen (409A) laajennus ja muutostyöt sekä yhdeksän (9) puun kaataminen					
	Pääsuunnittelija: Takala Sanna-Maria arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	101572409A	150.0	0.0	0.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Hakemuksen liitteet	Hallintaoikeus selvitykset Valtakirja Kaupparekisteriote Hankekuvaus Pääpiirustukset 11 kpl Kokonaisalalaskelma Ennakkopalaverimuistiot 2 kpl Esteettömyyspalaverimuistio Esteetön rakennus tarkastusasiakirja Kosteudenhallintaselvitys Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys Palotekniset erillissuunnitelmat Selvitys rakennuksen terveellisyydestä Asbesti- ja haitta-ainetutkimus					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Akustisen ympäristön parannusehdotukset
Ikkunoiden kuntoselvitys
Museoviraston sähköpostikannanotto
Rakennetekninen kuntoarvio ja Ivis-kuntokartoitus
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetyypit
Detaljipiirustus (katossuunnitelma)
Havainnekuva (näkyvä sisäänkäynnistä)
Rakennusjäteselvitys
Valokuvia 2 kpl

LUPAHAKEMUS JA ASEMAKAAVA

Haetaan lupaa opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (Yo) sijaitsevan korkeakoulurakennuksen (409A) parvitiilojen laajennukselle ja länsisiiven sekä pohjoisosan peruskorjaukselle kellari-, 1. ja 2. kerroksessa 4 473 m² laajuisella muutosalueella. Myös rakennuksen julkisivuihin tehdään muuttuvien tilajärjestelyjen, huonokuntoisten ikkunoiden sekä esteettömyyden ja käyttöturvallisuuden edellyttämiä muutoksia. Hanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja ensimmäinen vaihe suuremmasta kokonaisuudesta, joka perustuu vireillä olevaan asemakaavan muutokseen.

RAKENNUSHANKE JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan ja erillisten tilojen käyttötapamuutoksissa pyritään merkittävimpien tilojen, isojen hallien, tilasarjojen ja rakennuksen luonteenomainen aikakauden tuntu säilyttämään.

Laajennusta aiheutuu uusien teknisten parvien myötä 150 m², joita ei lasketa kerrosalaan, eikä rakennusoikeuteen.

Kantaviin rakenteisiin ei tehdä muutoksia lukuun ottamatta uutta porrasyhteyttä ja kahta uutta hissiä, joista toinen on tarkoitettu opetuskäyttöön. Rakennuksen talotekniikka uusitaan kokonaan.

Rakennuksen julkisivuihin tehdään muuttuvien tilajärjestelyjen, huonokuntoisten ikkunoiden sekä esteettömyyden ja käyttöturvallisuuden edellyttämiä muutoksia. Ikkunoita ja ovia kunnostetaan tai uusitaan kuntoselvityksessä todetun mukaisesti. Vesikaton kolme suurta lyhtymäistä metallirakenteista kattoikkunaa uusitaan.

Piha-alueella uusitaan salaojitus, vesijohto- ja viemäriinjohtimet sekä tele- ja keskijänniteliittymät. Rakennuksen pohjois- ja länsipuolelta kaadetaan yhteensä kahdeksan koivua ja yksi mänty. Piha-alue palautetaan avattavien putkilinjojen osalta nykytilanteen mukaiseen tilaan, ja kaadettujen puiden tilalle istutetaan korvaavia puita rakennuksen länsipuolelle.

Hanke poikkeaa Ympäristöministeriön rakennuksen

käyttöturvallisuusasetuksessa annetuista määräyksistä seuraavasti:

- vanhat säilytettävät avokaiteet hallien teknisissä parvikerroksissa ja rakennuksen pohjoispuolella kellariin johtavassa ulkoluiskassa ovat rakentamisajankohdan (1960-luvun) määräysten mukaiset eivätkä täytä nykykaidemääräyksiä, mutta kaiteiden alkuperäinen ilme halutaan säilyttää

- kellarin pohjoispuolen ulkopoistumisportaan mitoitus on

rakentamisajankohdan (1960-luvun) määräysten mukainen eikä täytä nykyvaatimuksia, mutta portaan käyttöturvallisuutta parannetaan lisäämällä siihen käsijohde

- uusi koehissin viereinen kellari- ja 1. kerrosta yhdistävä porras on sovitettu olemassa oleviin rakenteisiin ja poikkeaa käyttöturvallisuusasetuksesta porrasmousun suhteen 3 mm ollen nousultaan 163 mm

Koska rakennuksen käyttötarkoitus ei muutu, eivätkä alkuperäiset ratkaisut ole turvallisuuden tai terveellisyyden kannalta ilmeisen haitallisia, voidaan rakennuksen korjaus- ja muutostyöt toteuttaa alkuperäisiä ratkaisuja noudattaen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Poistumisreitien korkeus poikkeaa Ympäristöministeriön rakennusten paloturvallisuudesta annetusta asetuksesta yhden kellarikerroksen uloskäynnin osalta, jossa poistumisreitien korkeus alittuu palkkien korkojen ollessa matalimmillaan h=1905...2080 mm.

Koska kellarin käyttötarkoitus pysyy tilojen osalta pääosin ennallaan ja olemassa olevaa tilannetta ei voi muuttaa, voidaan edellä mainittua poikkeamista pitää perusteltuna ja vähäisenä.

LAUSUNNOT

Hanketta koskeva paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 20.10.2020. Pelastusviranomaisen esittämät ehdot on kirjattu lupamääräyksiksi.

Museovirasto on sähköpostikannanotossaan 24.11.2020 puoltanut hanketta ehdollisena edellyttäen uusien rakennusosien soveltamista olevan rakennuksen ilmeeseen ja, että tutkitaan hallien kolmen ison puuikkunan uusimista edelleen puurakenteisina. Museovirasto suosittelee myös tehtäväksi katselmusmallit uusittavista ikkunoista liittymiseen ennen lopullista toteutusta. Hallien isot ikkunat on sittemmin päätetty uusiksi puurakenteisina vanhoja puutejakoja noudattaen ja suunnitelmia on muutettu sen mukaisesti.

ESTEETTÖMYYS

Hankkeesta on pidetty 23.9.2020 esteettömyysasiantuntijan kanssa palaveri, missä edellytetyt tarkennukset on viety suunnitelmiin.

Tilat ovat yleisesti ottaen kulkuyhteyksien osalta väljiä ja esteetön tasonvaihto kellari- ja 1. kerroksen välillä mahdollistetaan uudella hissillä. Säilytettävien vanhojen ovien kohdalla esteettömyyttä ei vaadita esim. ovileveyden tai kynnyksen osalta. Huoltohenkilöiden käyttöön tarkoitettujen toisen kerroksen tekniset parvitiilat eivät ole esteettämiä. Liikuntaesteisen käyttöön on osoitettu yhdistetty wc-, puku- ja pesutila, mutta liikuntaesteisille soveltuvia sosiaali-tiloja tullaan osoittamaan lisää myöhemmin uuden rakennusosien puolelta.

Hankkeen luonteen johdosta naapureiden kuuleminen tai MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus eivät ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

**Esittelijän
päätösehdotus**

KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma
kantavien rakenteiden rakenneselvitys
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Uusittavien puuikkunoiden sovituspäiirustukset

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydetävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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.

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.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä

purkutyösuunnitelma, haitta-aineselvitys sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinän torjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

Malli-ikkunat on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa ennen vanhojen ikkunoiden purkua. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus osallistua malli-ikkunakatselmukseen. Malli-ikkunat on asennettava paikkaan, josta niitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen / pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen mennessä.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.