

## § 34

**Uudisrakennuslupa 2021-108 Ahertajantie 5**

Päätöspäivämäärä 16.2.2021  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.2.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-12-91-6 TAPIOLA Pinta-ala 22479.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ahertajantie 5 02100 ESPOO  Asemakaava Yleisten rakennusten tontti 20700.0 k-m <sup>2</sup> 21522.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Weegee Oy c/o Olarin Huolto Oy Piispantilankuja 2 02240 ESPOO	
<b>Toimenpide</b>	Maanalainen kaksikerroksinen kylmä pysäköintilaitos (1), sekä aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta.	
	Pääsuunnittelija: Narjus Sarlotta arkkitehti Uusi rakennus	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus 1039168736
	Kokonaisala	Kerrosala 3245.0
	Tilavuus	11990.0
	Kerrosten lukumäärä	2
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Paloluokka P1	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 8kpl Valtakirja, 3kpl HSY:n liitoskohtalausunto Kaupparekisteriote, 3kpl Kiinteistörekisteriote Lainhuutotodistus Rakennetyypit Yhteystietojen liite - Korhonen Toni Asemapiirustus - Asemapiirustus Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - LVI-suunnittelun perusteet	

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Pysäköintitilojen ilmanvaihtolaskelma  
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Rakenteiden suunnitteluperusteet  
Hankekuvaus - Hankekuvaus  
Julkisivupiirustus - Julkisivu louteeseen  
Julkisivupiirustus - Julkisivu lounaaseen  
Julkisivupiirustus - Julkisivu kaakkoon  
Julkisivupiirustus - Julkisivu koilliseen  
Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus osa3  
Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus osa2  
Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus osa1  
Kerrosalalaskelma - Kerrosalakaavio  
Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 08.02.2021  
Leikkauspiirustus - Leikkaukset B-B, C-C ja D-D  
Leikkauspiirustus - Leikkaus A-A  
Muu lausunto - Perustamistapalausunto  
Muu lausunto - Lausunto hulevesitunnelin päälle rakentamisesta  
Muu selvitys - Ilmanvaihdon etäisyyksien perustelulausunto  
Muu selvitys - Liikenneselvitys, liitteet  
Muu selvitys - Liikenneselvitys  
Muut - Aloittamisoikeushakemus  
Muut - Sitoumus yj-sopimuksen tekemisestä  
Muut - KKT käsittelyn materiaali  
Muut - Väritetyt julkisivuotteet, KKT materiaalista  
Muut pääpiirustukset - Rakennetyypit  
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma  
Palotekniset erillissuunnitelmat - Palotekninen suunnitelma, liitteet  
Pohjapiirustus - Pysäköintitaso K1  
Pohjapiirustus - Pysäköintitaso K2  
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus pihataso, 1. kerros  
Pohjapiirustus - Pohjapiirustus, 2.kerros  
Rakennuslupakartta - Rakennuslupakartta, määräykset  
Rakennuslupakartta - Rakennuslupakartta tontti 7 ja katualue  
Selvitys hulevesistä - Hulevesisuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta - Kosteudenhallintasuunnitelma  
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen\_liite1-asema  
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen\_Ahertajantie-3  
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä - Selvitys rakennus- ja purkujättee  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Espoon Kulttuuriparkki kaupparekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Weege Oy kaupparekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kiinteistö Oy Ahertantie 3 kaupparekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus  
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Kiinteistörekisteriote  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Louhinnan reunapalkki  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Lujitiumäärät  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Leikkaus D-D

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Ruiskubetonointi  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Maarakenteiden rakennetyypit  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Leikkaus C-C  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Senämäkuva eteläinen  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Leikkaus B-B  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Leikkaus A-A  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - GEO piirustusluettelo  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Työselostus  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Louhinta  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Salaojitus  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Salaojakaivot  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Senämäkuva itäinen  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Kalliopultitus  
Valtakirja - Valtakirja KOy Espoon Kulttuuriparkki  
Valtakirja - Valtakirja KOy Ahertajantie 3  
Valtakirja - Valtakirja WeeGee Oy  
Vesijohto- ja viemärilausunto - Liitoskohtalausunto  
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) – Ympäristöselvitys  
Haetaan lupaa kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja sen pihakannella sijaitsevien porrarakennelmien ja pysäköintipaikkojen rakentamiselle, sekä rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Hakija perustelee aloitusoikeutta sillä, että Kulttuurimajakan liike- ja näyttelytilat valmistuvat 06/2021 ja asunnot 08/2021. Näiden velvoitepaikat on sijoitettu tähän pysäköintilaitokseen. Myös Weegeen pysäköintipaikkoja on rakentamisen takia pois käytöstä, ja aloitusoikeus mahdollistaa pysäköintilaitoksen valmistumisen aikaisemmin.

Samalla pysäköintialue Weegee-talon kaakkoissivustalla puretaan, ja pysäköinti sisääntuloaukiolla rajoittuu jatkossa liikuntaesteisten pysäköintiin ja saattoliikenteeseen museon sisäänkäynnin yhteydessä.

Pysäköintilaitoksen louhintatöitä varten on myönnetty erillinen maisematyölupa, lupatunnus 049-2020-1741-T.

Pysäköintilaitos sijoittuu kokonaisuudessaan kolmelle tontille sekä katualueelle. Katetulle sisäänajoluiskalle tontilla 12-91-8 on myönnetty aikaisemmin lupa rakennusluvan 49-2019-749-A yhteydessä. Maanalaisen autohallin muita osia tontilla 12-91-7 ja katualueella 12-9901-0 koskevat rakennusluvut 49-2021-109-A ja 49-2021-112-A. Lupahakemukset ovat vireillä samanaikaisesti, ne koskevat samaa hankekokonaisuutta ja niillä on yhteiset piirustukset ja liiteasiakirjat, jotka ovat luvan 49-2021-108-A liitteenä.

### ASEMAKAAVA

Hanke sijoittuu yleisten rakennusten korttelialueelle (Y). Tontilla sijaitseva Weegee-talo on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr: Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vuoksi.

Weegee-talon sisääntulopiha on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sk-

1: Kaupunkikuvallisesti arvokas etupiha-alue. Aluetta tulee hoitaa ja kunnostaa siten, että sen alkuperäiset rakenteet ja pinnat säilyvät.

Weegee-talon puistoalueeseen liittyvä takapiha on suojeltu asemakaavassa merkinnällä ma-1: Maisemallisesti arvokas puustoinen alue. Aluetta on hoidettava puistometsänä siten, että sen luonne säilyy. Veistospuistoa palvelevien taideteosten ja niiden tarvitsemien rakennelmien pystyttäminen sallitaan alueella.

Asemakaavassa sallitaan Y-korttelialueelle rakennettavan maanalaisia tiloja asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi. Pöytäkirjoitettuja kellarikerroksia saa toteuttaa tarpeen mukaan ja kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaista tilaa.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 700 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on aikaisemmin käytetty Weegee-talossa 20 682 kem<sup>2</sup>. Tontilla on käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 18 kem<sup>2</sup>.

Hankkeen maanalaiset osat, 1. ja 2. kellarit, ovat laajuudeltaan yhteensä 3146 kem<sup>2</sup>. Tämä on kokonaisuudessaan asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta. Maanpäälliset porrastekniset rakenteet ovat kerrosalaltaan yhteensä 99 kem<sup>2</sup>, josta 81 kem<sup>2</sup> ylittää asemakaavan rakennusoikeuden.

#### RAKENNUSHANKE

Pysäköintilaitokseen sijoittuvat asemakaavan mukaisesti sekä hakijan, tontin 12-91-6, että tontin 12-91-8 (Ahertajantie 3) velvoiteautopaikat. Asemakaava edellyttää tontille 12-91-3 100 autopaikkaa (joista kaksi LE-autopaikkaa), sekä tontille 12-91-8 45 autopaikkaa (joista rakennusluvan 49-2019-749-A mukaan yksi LE-autopaikka).

Maanalaisen pysäköintilaitoksen kellareissa on 98 autopaikkaa (joista kaksi on LE-autopaikkaa), ja pihakannelle sijoittuu lisäksi 48 autopaikkaa. Weegee-talon sisäänkäynnin yhteyteen rakennetaan lisäksi 3 LE-autopaikkaa ja yksi LE-saattopaikka. Autopaikkojen kokonaismäärä on asemakaavan, esteettömyysmääräysten ja aiempien rakennuslupien mukainen.

Ajoluiskan kautta on yhteys myös viereisen tontin 12-91-7 (Ahertajankuja 4) pysäköintilaitokseen.

Poistumistieportaiden maanpäälliset osat puolilämpimiä. Porrashuone on julkisivuiltaan paikallavalettua betonia ja lasia. Varapoistumistie/tekninen rakennelma on julkisivuiltaan sekä puhtasvalettua betonia sekä tumman harmaata alumiiniverhoilua.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Pysäköintilaitoksen maanpäälliset kaksi porrasta/teknistä tornia ylittävän tontin rakennusoikeuden 81 kem<sup>2</sup>. Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan 8.2.2021 puoltanut ratkaisua.

Pysäköintilaitoksen toinen porrastekninen rakennelma ulottuu asemakaavassa ma-1-merkitylle, maisemallisesti arvokkaalle puistoiselle

alueelle.

Sijointu on arvioitu kaupunkikuvallisesti parhaaksi mahdolliseksi maanalaisen pysäköintilaitoksen edellyttämille välttämättömille LVI-teknisille installaatioille. Rakennelmaa ympäröivä maasto suojataan rakentamisen ajan sekä ennallistetaan rakentamisen päättyessä. Louhekalliopinta pysäköintilaitoksen lounaispäädyssä säilytetään muilta osin.

Kaupunkisuunnittelu on lausunnossaan puoltanut ratkaisua.

Keskitetty tekniset ratkaisut edellyttävät poikkeamia ilmanvaihdon ulkoilman ja ulospuhalluslaitteiden ohjeellisista etäisyyksistä, joista on laadittu erillinen, rakennusvalvonnan hyväksymä perustelulausunto. Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

#### SELVITYKSET

Pysäköintilaitos on esteetön. Rakennus ja sen pihakansi täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneisiin on esteetön käynti sekä pihatasonlta että pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 3.2.2020, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä.

Hankkeesta on laadittu liikenneselvitys. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 5.2.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakoon 11.1.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronapandemian vuoksi.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama.

#### YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Hakemukseen on liitetty sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta tonttien 12-91-6, 12-91-7 ja 12-91-8 välillä tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden ym. järjestelyistä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144§:n nojalla myönnetään lupa ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 48 265,00 € suuruinen vakuus.

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

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden 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.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena. Eriyisen huolellisesti on suojattava ma-1 -alueelle sijoittuvan varapoistumistien/IV-tekniikkaosan metsäympäristö ja kallioleikkaus.

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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa rakennusvalvonnalle aloituskokoukseen mennessä. Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat ko. yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset oikeudet. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

## **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

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

## **Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

## **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.