

§ 52

Uudisrakennuslupa 2021-77 Kalkkipellontie 2

Päätöspäivämäärä 8.4.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.4.2021

Rakennuspaikka	49-51-99-6 LEPPÄVAARA Pinta-ala 7412.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kalkkipellontie 2 02650 ESPOO Asemakaava KL, II, 2500, Liikerakennusten korttelialue 2500.0 k-m ² 2993.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Kalkkipellontie 2 c/o Kesko Oyj PL 823 33101 TAMPERE					
Toimenpide	Päivittäistavaramyymälä (1) sekä rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Hanhironva Olli arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039219255	5193.0	4798.0	26300.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkikuvatoimikunta	15.06.2020				Ehdollinen
	Naapurien kuuleminen, 3kpl	03.03.2021				.
	Rajanaapurit Espoo	17.02.2021				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	17.02.2021				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 9 kpl Valtakirja 2 kpl Hankekuvaus Havainnekuvia Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio Piha- ja istutussuunnitelma					

Pintavesisuunnitelma
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Vastine kaupunkikuvatoimikunnan lausuntoon
Lainhuutotodistus
Kaupparekisteriote
Tonttijaon muutokartta
Esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslomake
Palotekniset erillisuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma (LUP leima 2.7.2020)
Pohjarakennesuunnitelma
Ajo-opaste
Ennakkoneuvottelumuistio
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Ympäristöselvitys
Hulevesiselvitys
VSS-ilmoitus
Väestönsuojapiirustus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys vesi- ja viemärlaitteistoista
Energiaselvitys ja -todistus
Energiatodistuksen liite
Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
Tonttikartta
Kerrosalalaskelma
Selvitys ilmanvaihtolaitteistosta
HSY:n liitoskohtalausunto
Pohjatutkimus
Kosteudenhallintaselvitys
Katukorkeusilmoitus
Tontin lohkomisen pöytäkirja
Muut piirustukset - Ajo-opaste
Pihasuunnitelma
Pintavesisuunnitelma
Rakennuslupakartta - Tonttikartta
Lainhuutotodistus
Tonttileikkauspiirustukset - Aluejulkisivut
Ulkoväriyssuunnitelma - Julkisivut värilliset
Kerrosalalaskelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa päivittäistavaramyymälän rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamiselle ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Haettua aloittamisoikeutta maanrakennus- ja perustustöille on perusteltu mm. työmaan sujuvalla jatkumisella toimistorakennuksen purkutöiden valmistuessa.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka on asemakaavan mukaan liikerakennusten korttelialuetta. Rakennusoikeutta on 2500 kem² ja rakennukselle sallittu kerrosluku on kaksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuollon ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat liikerakennuksen

alempaan kerrokseen, talotekniikan tekniset tilat, väestönsuoja- ja muuntamotilat sekä katetun lastauslaiturin huoltoliikenteen alueelle.

Liikerakennuksen alempaan kerrokseen vievän ajoluiskan saa kattaa. Tukimuurit ja katokset tulee toteuttaa korkeatasoisena osana rakennuksen arkkitehtuuria. Tontin reunalle toteutettavan tukimuurin osalta on huomioitava mahdollinen uusi maankäyttö tontin itäpuolella.

Jalankulku- ja pyöräilyreitit Turuntien pysäkiltä liikerakennukseen tulee olla turvallinen ja selkeä ja poiketa pysäköintialueen materiaaleista. Pysäköintialueelle tulee istuttaa puita- ja pensaita ja olevia puita pyrkiä säilyttämään. Hulevesiä tulee viivyttaa asemakaavassa tarkemmin määritetyllä tavalla.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalta purettavalle toimistorakennukselle on myönnetty erillinen purkulupa 20-1612-P.

Rakennuksen pohjakerrokseen on sijoitettu pysäköintihalli ja väestönsuojatilat. Pohjakerroksen pysäköintiin johtava ajoramppi on katettu ja se muodostaa tukimuurin Mäkkylän puistotien suuntaan.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin valkoista peltiä. Osittaisena ulkoverhouksena toimii perforoiduista, taitteisista metallikaseteista koostuva verhous, jossa julkisivun läpinäkyvyysaste vaihtelee. Lisäksi myymälän ja pysäköintihallin maantasojulkisivuissa on käytetty lasia ja ajorampin osalla tummanharmaata ritilää.

Hankkeen kokonaiskerrosala on yhteensä 4798 kem2 mistä varsinaista rakennusoikeutta on 2322 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 2426 kem2 ja MRL 115§ sallimaa ylitystä 50 kem2.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 liikekem2 eli yhteensä 24 ap. Autopaikkoja on osoitettu yhteensä 121 kpl, joista 57 kpl sijaitsee pysäköintihallissa. Autopaikoista 5 kpl on varattu liikuntaesteisille ja yksi paikoista on liikuntaesteisten saattopaikka.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 40 liikekem2 eli yhteensä 58 kpl. Polkupyöräpaikkoja on osoitettu 59 kpl, joista 44 kpl on katetussa tilassa.

Väestönsuojatilaa on osoitettu 31 henkilölle. Suoja toimii normaalioloissa henkilökunnan sosiaalituloina.

ESTEETTÖMYYS

Hankkeesta on käyty ennakkoneuvottelu esteettömyysasiantuntijan kanssa. Esteettömyys on huomioitu rakennuksen piharatkaisuihin, sisäänkäynneissä ja myymälätilassa. Saattoliikenne on otettu huomioon sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu ympäristötekniinen tutkimusraportti, jonka mukaan tontilla ei ole todettu pilaantunutta maata, joka aiheuttaisi rajoitetta tontin maankäytölle. Selvityksen mukaan maaperässä ja

pohjavedessä on kuitenkin todettu vähäisiä määriä jätettä ja kynnysarvot ylittäviä pitoisuuksia, joista aiheutuu maa-ainesten käyttörajoite ja jos kynnysarvomaita kaivetaan, tulee ne joko hyödyntää kohdetontilla tai kuljettaa maankaatopaikalle.

Hulevesien viivytyksien toteutetaan hulevesijärjestelmään liittyvällä upotetulla viivytyksentällä ja ohjaamalla vesiä vettäläpäiseville pinnoille.

Kosteudenhallinnassa noudatetaan Kuivaketju 10- toimintamallia.

Aloittamisoikeutta haetaan maanrakennus- ja perustustöille ja on perusteltu mm. työmaan sujuvalla jatkumisella toimistorakennuksen purkutöiden valmistuessa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta ehdolla.

Jatkosuunnittelussa on suositeltu tutkimaan mm. julkisivujen metalliaiheiden yksinkertaistamista ja lasilyhdyn pienentämistä sekä pihan osalta maastoon sovittamista, kasvillisuuden lisäämistä ja jalankulkuväylän pintamateriaalia. Lisäksi mainoslaitteille ja teippauksille on edellytetty haettavan erillinen toimenpidelupa.

Suunnitelmia on tarkennettu lausunnon mukaisesti pihan ja istutusten osalla sekä lasilyhtyä pienentämällä ja julkisivuratkaisuja on perusteltu erillisellä vastineella.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronarajoitusten johdosta. Erillistä teknistä ennakkoesittelyä ei ole katsottu tarpeelliseksi järjestää. Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa pohja- ja perustustöihin ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 91 245 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden 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
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.

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.

Jos kynnysarvomaita kaivetaan, tulee ne joko
hyödyntää kohdetontilla tai kuljettaa
maankaatopaikalle.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on
pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot
julkisivuväreistä (ja rappauspinnosta) esiteltävä
rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten
työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus
tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on
edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja
rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän
kokoista mallipalaa.

Mainoslaitteille, pylonille sekä teippauksille on
haettava erillinen mainoslaitteiden toimenpidelupa.

Ennen julkisivujen perforoidun metallikasetin lopullista
asentamista on pääsuunnittelijan ennakkoon
hyväksymä toteutus ja malliasennus esiteltävä
rakennusvalvontaviranomaiselle hyväksyntää varten
työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus
tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on

edelleen mahdollista.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Kaisa Routto, puh. 043 827 0873
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.