

§ 55

Uudisrakennuslupa 2021-356 Luomannotko 3

Päätöspäivämäärä	8.4.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	14.4.2021

Rakennuspaikka	49-22-6-4 OLARI Pinta-ala 13633.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luomannotko 3 02200 ESPOO Asemakaava TEOLLISUUS-, TOIMISTO- JA VARASTORAKENNUSTONTTI 8180.0 k-m ² 2845.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Luomannotko 3 Aamuruskontie 12 00750 Helsinki					
Toimenpide	Kauppavarastorakennuksen laajentaminen. 20 maalämpökaivon poraaminen. Aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta. Pääsuunnittelija: Sallinen Esa Arkkitehti SAFA Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	100232533H	3583.0	3583.0	27635.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 25.01.2021					Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 9kpl Hankekuvaus Esteettömyysselvitys Haitta-ainekartoitukset Maaperän pilaantuneisuusselvitys TEK-asiakirjat 10 kpl Kerrostasokat Meluselvitys Rakennuksen laajuustietojen korjaus Selvitys rakennuksen terveellisyydestä					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Maalämpökaivon etäisyydet
Pääsisäänkäynnin havainnekuva
Havainnepiirustukset
Palotekniset erillissuunnitelmat, 3kpl
Hulevesisuunnitelma, laskelma lisätty
Poikkeamispäätös
Energiaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Kaupparekisteriote
Perustamistapalausunto
Ääneneristävyys selvitys
Turvallisuus selvitys
Ulkoväriyys suunnitelma
HSY:n vesijohto- ja viemäri lausunto
Väestösuoja
Ympäristö selvitys, 3kpl
Valtakirja
Alustava pihasuunnitelma

Haetaan lupaa kauppavarastorakennuksen laajentamiseen osittain 2-kerroksisella automyymälällä ja autokorjaamolla, 20 maalämpökaivon poraamiseen, sekä rakennustöiden aloittamiseen rakennuksen purku-, pohja- ja perustustöiden, sekä ulkopuolisten vesi- ja viemäritöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Hakija perustelee aloitusoikeutta talviolosuhteiden välttämällä maanrakennus- ja betonitöissä.

Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta. Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös, ja alueelle on valmisteilla poikkeamispäätöksen huomioon ottava asemakaavan muutos (Olarinluoma, 321525).

Rakennuksen osittaiselle purkamiselle on myönnetty purkulupa 49-2021-189-P.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T1). Tontille saa rakentaa kolmikerroksisen rakennuksen. Korttelissa saa kulloinkin rakennettavasta teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalasta käyttää liike-, toimisto- ja sosiaalitaloihin enintään 30 %.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin pinta-ala on 13 633 m² ja tonttitehokkuus $e=0,6$. Tontin rakennusoikeus on 8180 kem².

Rakennuksessa on sen osittaisen purkamisen jälkeen kerrosalaa 2845 kem². Laajennushankkeen kerrosala on 3076 kem². Laajennuksen jälkeen rakennuksen kerrosala on 5921 kem².

Rakennuksen kokonaiskerrosalasta on laajentamisen jälkeen toimisto-, sosiaali- ja liiketiloja yhteensä 4612 kem² (78 %), ja korjaamotiloja 1309 kem² (22 %) poikkeamispäätöksen mukaisesti.

Tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta 2259 kem².

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty 21.1.2021 kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 49-2020-1962-S. Päätöksen mukaan hankkeessa voidaan poiketa asemakaavasta siten, että liike-, toimisto- ja sosiaalityötiloja rakennetaan 80 % asemakaavan salliman 30 % sijasta, ajoväylä sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle ja istutettavalle alueen osalle, eikä 2. kerroksen tiloihin tarvitse rakentaa hissiä. Poikkeaminen on myönnetty ehdoilla, että sulfidisaviesiintymät selvitetään ennen rakentamisen aloittamista ja rakennusluvan yhteydessä niiden huomioimisesta esitetään erillinen suunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Aikaisemmista rakennusvaiheista säilyvää tukkumyymälää laajennetaan automyymälällä sekä autokorjaamolla. Liike-, toimisto- ja sosiaalityötilojen määrä alittaa 80 % rakentamisen kokonaismäärästä.

Autokorjaamon räystäslinja noudattaa vanhan rakennusosan räystäslinjaa, automyymälä on näitä matalampi. Hankkeen yhteydessä rakennuksen julkisivut yhtenäistetään niin, että myös vanhan osan julkisivut päällystetään samalla vaalealla metalliprofiilipellillä.

Nykyinen tontin ajotie levennetään noin 7 metriä leveäksi. Huolto- ja tavarankuljetusliikennettä varten tehdään uusi ajotie rakennuksen ympäri. Tontin etelärajalta ja sisääntuloväylän reunalla säilytetään olemassa oleva puusto, etelärajalle istutetaan lisäksi uusia lehtipuita. Tontin pohjoisrajalle muodostuu enimmillään 3,2 metrin korkeusero. Rakennettava tukimuuri sijoittuu perustuksineen omalle tontille. Tukimuuri nousee maanpinnan tasoon, josta se jatkuu metsänvihreänä säleverkkoaitana.

Pihalle sijoittuu 20 maalämpökaivoa.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja on rakennettava myymälä- ja toimistotiloille 1 ap / 50 kem², ja korjaamotiloille 1 ap / 100 kem². Piha-alueelle on sijoitettu poikkeamispäätöksen mukaisesti yhteensä 110 autopaikkaa. Autopaikoista kolme soveltuu liikuntaesteisten käyttöön.

Polkupyöräpaikkoja on poikkeamispäätöksen yhteydessä esitetty rakennettavaksi 1 pp / 200 kem², jolloin kokonaiskerrosalan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus on vähintään 29 kpl. Polkupyöräpaikkoja sijoitetaan pihalle 31 kpl.

Hankkeen yhteydessä rakennetaan väestösuoja 84 henkilölle.

SELVITYKSET

Myymäla- ja korjaamotilat ovat esteettömiä. Rakennus ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Hakija on esittänyt hankkeesta esteettömyyselvityksen, ja suunnitelmat on laadittu esteettömyysmääräysten mukaisesti.

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

Hankkeesta on laadittu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta. Hanke on suunniteltu selvitysten ja ohjeiden mukaan. Hakemukseen on liitetty ympäristötekniinen tutkimusraportti, jonka mukaan tontin maaperässä ei ole haitta-aineita. Hakemukseen on liitetty maaperän pilaantuneisuusselvitys, jonka mukaan sulfaattipitoisuus rakennuksen ulkopuolella on alhainen. Purettavan rakennuksen alla sijaitsevaa aluetta koskeva selvitys sulfaattisävyttöisyydestä ja suunnitelma sen huomioimisesta rakentamisessa ennen rakennustyön aloittamista on erillinen lupaehto.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys ja -todistus, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 9.1.2021 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 25.1.2021, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmassa.

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.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta. Naapuri 22-6-5 (Luomannotko 5) puoltaa hanketta edellyttäen, ettei projektista saa aiheutua tulevaisuudessa rajoituksia heidän tonttinsa rakentamiselle, rakennusten sijoittamiselle tai maalämmön rakentamiselle. Vastineessaan hakija toteaa, että hankkeessa noudatetaan asemakaavan mukaisia rakennusalan rajoja, ja maalämpökaivojen määrä, sijoittelu ja etäisyydet toteutetaan määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Naapuri 22-6-7 (Luomannotko 7) huomauttaa, että hakijan tulee huolehtia tarpeellisesta pinta- ja hulevesien viivytyksestä tontillaan niin, että ne eivät muodosta ongelmaa naapurin tontille. Vastineessaan hakija viittaa hakemusta varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan, ja toteaa että hulevesien ohjaus, viivytys ja tulviminen on hallinnassa ilman ongelmia naapureille.

Naapuri 22-6-2 (Olarinluoma 20) vaatii, että sille perustetaan rasiteoikeus hakijan omistamalle tielle huoltoreittinä naapurin kiinteistön takaosaan. Vastineessaan hakija toteaa, ettei vaatimukselle ole perustetta, koska kiinteistön tulee ensisijaisesti järjestää kulkuyhteydet omien kiinteistörajojensa puitteissa, ja että naapurin rakennuksen etäisyys tontin rajasta on riittävä tarvittaville kulkuyhteyksille oman tontin kautta.

Muilla naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman.

Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 126 000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytyt:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriytyssuunnitelmien 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.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustyön aloittamista on rakennusvalvonnalle esitettävä poikkeamispäätöksen mukainen selvitys alueen sulfidisaviesiintymistä ja suunnitelma niiden huomioimisesta rakentamisessa.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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, 135, 144

Valmistelijat / lisätiedot:

Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.