

§ 68

Laajennuslupa 2021-229 Riihitontuntie 7b

Päätöspäivämäärä 29.4.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.5.2021

| | | |
|--|---|--|
| Rakennuspaikka | 49-15-30-4 NIITTYKUMPU Pinta-ala 6289.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala | Riihitontuntie 7b 02200 ESPOO Asemakaava KT-1 Toimisto- ja opetusrakennusten korttelialue 0.0 k-m ² 4669.0 k-m ² |
| Hakija | Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma PL 1 00098 VARMA | |
| Toimenpide | Uusikummun koulun (8641) laajennus, kaksi polkupyöräkatosta, liikuntasalin hyväksyminen kokoontumiskäyttöön ja rakennustöiden aloittamisoikeus | |
| | Pääsuunnittelija: Kauto Jukka arkkitehti Laajennus | |
| | Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus |
| | 1 | 1012668641 |
| | Kokonaisala | Kerrosala |
| | 2018.0 | 2010.0 |
| | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
| | 13290.0 | 2 |
| Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 | |
| | Kaupunkimittaussyksikkö | 26.03.2021 |
| | Espoo Ympäristökeskus | 24.03.2021 |
| | Espoon seudun ympäristöterveys | 12.04.2021 |
| | Kaupunkikuvatoimikunta | 25.01.2021 |
| Hakemuksen liitteet | Pääpiirustukset 12 kpl Hallintaoikeus selvitykset Valtakirjat Kerrosalalaskelma Esteettömyys selvitys | |
| | | Mahdollistava Ehdollinen Tarkastettu Ehdollinen |

Meluselvitys
Selvitys rakennusjätteiden käsittelystä
Pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys
Tulvariskiselvitys
Pintavesisuunnitelmat
Palotekninen suunnitelma
VSS-piirustus ja -ilmoitus
Sijoituslupa
Kaupungeingeodeetin lausunto
Ulkoväriyssuunnitelmat 4 kpl
Valokuvia ympäristöstä
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Työnaikainen hulevesisuunnitelma
Energiaselvitys
Havainnekuvat
Ennakkoneuvottelu 2 -muistio
Sivistystoimen lausunto
Esteettömyyselvitys
Esteettömyyden suunnittelu- ja tarkastuslista
Kosteudenhallintaselvitys
Katukorkeusilmoitus
Hankekuvaus
Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti 2 kpl
Yhteisjärjestelysopimus
Tonttiyksikön suostumus
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Alustava LVI-asemapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa Uusikummun koulurakennuksen B laajentamiselle liikuntasalilla ja siihen liittyvillä muilla tiloilla. Lisäksi haetaan lupaa kahden polkupyöräkatoksen rakentamiselle, liikuntasalin hyväksymiselle kokoontumiskäyttöön 500 henkilölle sekä rakennustöiden aloittamisoikeutta perustustöiden osalta. Aloitusoikeutta perustellaan parhaan rakennusajankohdan hyödyntämisellä koululaisten loma-aikaan.

Hanke sijoittuu tulevalle tontille 15-30-6. Tontin lohkominen on vireillä, eikä sitä ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Laajennus sijoittuu nykyisten tonttien 15-30-4, 15-30-3 ja 15-30-2 alueille. Lupahakemukseen hakijatontiksi on ilmoitettu tontti 15-30-4, millä laajennettava koulurakennus tällä hetkellä sijaitsee.

Yhtäaikaisesti tämän hakemuksen kanssa haetaan erillistä muutoslupa 2021-609-C nykyisellä tontilla 30-15-2 sijaitsevan C-talon, eli toimistorakennuksen muutokselle tämän hankkeen liikuntahallilaajennuksesta johtuen.

ASEMAKAAVA

Tuleva tontti sijaitsee toimisto- ja opetusrakennusten korttelialueella KT-1. Tontin itäpuolelta on osoitettu rakennusala kaksikerroksiselle

rakennukselle ja länsipuolelta toinen rakennusala kaksi- ja viisikerroksisen osan kattavalle rakennukselle. Lisäksi tontilta on osoitettu yhteyksiä yleiselle jalankululle ja ohjeellinen sijainti rakennukseen jätettävälle kulkuaukolle sekä maanalaisille johdoille. Rakennusten julkisivujen tulee olla laadukkaita ja viimeistelyjä ja lisäksi opetustilojen rakennusten julkisivujen tulee sopeutua olemassa oleviin toimistorakennuksiin. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. tulvariskin ja sulfidisavien huomioimiseen sekä hulevesien käsittelyyn liittyen.

Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä- ja määräyksiä täydentävä Vuoritontun alueen korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Vuonna 2019 kouluksi muutettua B-rakennusta laajennetaan liikuntasalilla. Liikuntasalin lisäksi laajennusosa käsittää mm. näyttämö-, pukuhuone-, varasto- ja teknisiä tiloja sekä viereiseen toimistorakennukseen C kiinni rakennettavan poistumisportaan, minkä kautta on sisäyhteys laajennusosasta toimistorakennuksen puolella oleviin koulun tiloihin. Kaupunkikuvallisesti laajennus täydentää korttelin pohjoisosan ja se muodostaa sekä B että C rakennusten kanssa kokonaisuuden. Laajennusosan julkisivumateriaalit ja värit on sovitettu asemakaavan mukaisesti yhteen B-talon arkkitehtuuriin. Laajennuksen lyhyet päätyjulkisivut ovat profiililtaan samaa valkoista keraamista lankkua, kuin B-talon uudistetut päätyjulkisivut ja pitkät julkisivut ovat ruskeaa kivikomposiittilevyä. Liikuntasalin katolla varaudutaan aurinkovoimalan rakentamiseen.

Koulun piha sijoittuu korttelin keskiosaan eikä siihen tehdä muutoksia. Ainoastaan laajennusosan kohdalla aikaisemmin sijainneet auto-, polkupyörä-, ja saattoliikenteen paikat on järjestetty uudestaan.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on 14750 kem². Lisäksi saadaan rakentaa mm. jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat sekä teknisiä tiloja kerroksiin. Rakennusoikeudesta on ennen laajennusta käytetty 4642 kem² nykyiseen koulurakennukseen B ja 8287 kem² toimistorakennukseen C.

Laajennusosan kerrosala on 2010 kem², mistä 1731 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 231 kem² on asemakaavan teknisille tiloille sallimaa lisärakennusoikeutta ja 48 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävää osuutta. Laajennettavan koulurakennuksen B kerrosala ennen laajennusta on 4900 kem² ja laajennuksen jälkeen 6910 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan maankäyttö- ja rakennuslain 81 § siten, että tontin muodostus on kesken, eikä tonttia ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin. Hakija on perustellut poikkeamista mm. yritysmuutoksiin liittyvillä tekijöillä. Tontin lohkominen on kuitenkin vireillä ja Espoon kaupunkimittaus on puoltanut rakennusluvan myöntämistä. Lisäksi hankkeessa poiketaan asemakaavasta ja Espoon rakennusjärjestyksestä siten, että pyöräkatokset sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle, 400 mm etäisyydelle katualueen rajasta. Tonttiyksiköltä on saatu suostumus pyöräkatosten sijainnille ehdolla, että kaupunkitekniikan keskuksen ohjeet huomioidaan:

mm. katosten tulee sijoittua kaikkine rakenteineen tontin puolelle ja yhteensovitus katualueen kanssa tulee toteuttaa siten, ettei haitallista pintavaluntaa tai kattovesiä johdu katualueen kevyenliikenteen väylälle.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap / 200 kem², eli 41 ap koulun tiloja varten ja 1 ap / 75 kem², eli 86 ap tontin toimistotiloja varten. Hankkeessa toteutetaan asemakaavan koko tontilta vaatimat 127 ap, jotka sijoitetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti tontin pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 15031 alueelle. Autopaikoista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Saattoliikenteen paikat on osoitettu tontin pohjoispuolelle rakennettavan kadun varrelta.

Polkupyöräpaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa koulua varten 1 pp / 50 kem², eli 164 pp, joiden tulee kaikkien olla runkolukittavia. Tontilta on osoitettu 182 runkolukittavaa polkupyöräpaikkaa, joista 90 on katettu. Toimistotilojen pyöräpaikkoihin ei tule muutoksia tämän hankkeen yhteydessä eikä niille ole aikaisemmin ollut vähimmäisvaatimusta.

Laajennusosan ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan uusi S1-luokan väestönsuoja, joka on tarkoitettu 46 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii pukuhuoneena.

MUUT SELVITYKSET

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja siitä on tehty esteettömyysasiantuntijan hyväksymä esteettömyysselvitys.

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma.

Hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytyrakenteiden kautta yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevedet viivytetään asemakaavan vaatimukset ja Espoon ympäristökeskuksen hallintarakenteiden mitoituksesta esittämät ehdot huomioiden. Lisäksi hankkeesta on tehty ympäristökeskuksen puoltama työnaikainen hulevesien käsittelyn suunnitelma, tulvariskiselvitys ja selvitys sulfidisavien esiintymisestä.

Tontin maaperästä on tehty maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti ja lisäraportti öljyhiilivetyjen esiintymisestä. Kohteella ei raporttien mukaan ole maaperän kunnostustarvetta, mutta lupaan on lisätty ehto aikaisempien maatäyttöjen laadun varmistuksesta rakennustyön aikana.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori. Hanke toteutetaan Kuivaketju10-toimintamallin mukaisesti.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon seudun ympäristöterveys on tutustunut hankkeeseen eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa.

Espoon ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hakijatontin ja sen pohjoispuolella sijaitsevassa korttelissa 15031 olevien tonttien välille on laadittu aiemman yhteisjärjestelyn korvaava uusi, 30.3.2021 päivätty yhteisjärjestelysopimus, jolla on sovittu mm. autopaikkojen sijoittamisesta tonttien alueille. Sopimuksessa on huomioitu sekä voimassa olevat nykyiset tontit että tilanne vireillä olevan tontinmuodostuksen jälkeen. Yhteisjärjestelysopimus tulee rekisteröidä ennen laajennusosan käyttöönottoa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Ympäröivät kiinteistöt ovat joko hakijan tai kaupungin omistuksessa, eikä naapurien kuuleminen eikä MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa perustusten tekemiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 54 250 euron vakuutta vastaan. Kokoontumishuoneistossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 500 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

**Esittelijän
päättöehdotus**

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 ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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.

Vastuullisen pohjarakennesuunnittelijan on todettava rakennustyön aikana, että rakennuksen alle aiemmin tuotu täyttömaa täyttää Ympäristöministeriön asetuksen pohjarakenteista 13 § ja 14 § vaatimukset.

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

HSY:n liitoskohtalausunto tulee lisätä luvan liitteisiin viimeistään LVI-suunnitelmien toimittamisen yhteydessä.

Pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivulevyistä on esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on levyvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa. Samalla työmaakäynnillä tulee esitellä julkisivulevyjen saumaustapa. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden ja ovien metallivärisävyt.

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.

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**

MRL 115 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen, puh. 043 827 0872

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.