

§ 119

Uudisrakennuslupa 2021-544 Teirinsyrjä 2b

Päätöspäivämäärä 1.7.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 7.7.2021

Rakennuspaikka	49-47-540-6 MUURALA Pinta-ala 23146.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Teirinsyrjä 2b 02770 ESPOO Asemakaava KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön 8700.0 k-m ² 8203.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Tekninen ja ympäristötoimi PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Myymläarakennus (1). Viiden maalämpökaivon poraus. Pääsuunnittelija: Heino Juha arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103931609J	8203.0	7196.0	63332.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P2					
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	24.03.2021				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	13.04.2021				Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 4kpl	29.04.2021				.
	Kaupunkikuvatoimikunta	03.05.2021				Ehdollinen
	Espoo Ympäristökeskus	23.04.2021				Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 7kpl Rakennuslupakartta Tasaus- ja kuivatussuunnitelma Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus Esteettömyys selvitys - Esteettömyys selvitys					

HSY:n kevyt esisuunnitelma hulevesiviemärin suurent
Ennakkoneuvottelut, muistiot
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - RAK05B
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Mikkelän varikko, tontti 47540/6, Maaperän pilaantuneisuuden lisätut
VSS piirustus
VSS ilmoitus
LVI-suunnittelun perusteet
Hankeselvitys
Pihasuunnitelma
Energiaselvitys ja -todistus
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys naapurien kuulemisesta
Maalämpökaivojen etäisyydet
Kerrosalat
Värilliset julkisivut
Hulevesisuunnitelma
Riskiarviolomake Kantavat rakenteet
Rakennetyypit
Ulkoväriyssuunnitelma - Perspektiivit ja julkisivuote leikkauksineen
Palotekninen suunnitelma liitteineen
HSY:n liitoskohtalausunto
Katukorkeusilmoitus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kerrosala_MRL-11508C
Aidat ja portit
Pintavesisuunnitelma, selvitys
Riskiarviolomake Rakennusfysiikka
Kiinteistörekisteriote
Äänitekninen lausunto
Toimistotilojen akustiset vaatimukset
Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Vaativuusluokat
Espoo Ympäristökeskus, 23.04.2021, lausunto
Lausunto maaperästä nousevien kaasujen poistamiseksi
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Pöytäkirjaote / EKY 31.5.2021
Pöytäkirjaote / EKY 3.5.2021
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - Äänitekninen lausunto
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä - RAK05B
Ulkoväriyssuunnitelma - Perspektiivit ja julkisivuleikkaukset
Ulkoväriyssuunnitelma - Julkisivut värilliset
Valtakirja
Väestönsuojapiirustukset
Katukorkeusilmoitus - s-postit Teirinsyrjän liittymistä
Muu selvitys - Maalämpökaivon_ etäisyydet EK2
Muu selvitys - Maalämpökaivon_ etäisyydet EK1
Muu selvitys - Maalämpökaivon_ etäisyydet EK4
Muu selvitys - Maalämpökaivon_ etäisyydet EK5
Muu selvitys - Maalämpökaivon_ etäisyydet EK3
Muuntamoselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Pihapiirustus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa myymälärakennuksen rakentamiselle sekä viiden maalämpökaivon poraamiselle. Rakennus suunnitellaan rakennustarvikekauppa Onniselle sekä päivittäistavarakauppa Keskon Supermarketille

Myymlärakennus sijoittuu Espoon väylän varteen Muuralan kaupunginosassa.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Asemakaavan mukaan alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppa sekä ravintola-, ruoka- ja huvipalvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhden päivittäistavarakaupan myymälän, jonka osuus saa olla enintään 2520 k-m² rakennusosalalle merkitystä rakennusoikeudesta. Suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 8700 k-m². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat, polttoaineen jakeluaseman, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, talotekniikan vaatimat tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Asemakaavan mukaan Espoonväylän ja Espoontien puoleiset julkisivut tulee mm. sovittaa Mikkelän paloaseman kanssa yhteensopiviksi. Kadun puolen julkisivujen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, jota jäsennellään näyteikkunoin ja sisäänkäyntikatoksin. Julkisivujen umpiosien tulee olla osittain kiviainesta. Ikkunapinta-alasta saa peittää mainos- tai muussa vastaavassa tarkoituksessa enintään 25%.

Korttelialueen korkomaailma tulee sovittaa luontevasti Espoonväylän, Espoontien ja Teirinsyrjän tasauksiin ja korttelialueen sisäiset jalankulku- ja pyöräilyreitit tulee suunnitella sujuviksi ja turvallisiksi. Espoonväylän varressa on alueen osa s-1, jolla oleva puusto on säilytettävä ja Espoontiehen rajautuva tontinosa tulee istuttaa puilla ja pensaila. Lisäksi kaavassa on pysäköintialueita ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä ja todettu että tontilla on maaperän pilaantumisen johtuva maa-ainesten käyttörajoite.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on sijoitettu tontin pohjoisrajalle ja jakaantuu Onnisen sekä Supermarketin tiloihin. Onnisen länsipäädyssä sijaitsee lisäksi puolilämmin läpiajettava noutohalli. Myymälärakennus on osittain 2-kerroksinen ja teräsrakenteinen. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina Espoon väylän puolella sekä länsipäädyssä on käytetty värikkäitä kuitusementtilevyjä sekä eteläsivun jalankulkutasossa keraamista laattaa. Rakennuksen takaosa on kasetoitua pinnoitettua pdf- peltiä.

Uusia liittymiä rakennetaan kaksi kappaletta Teirinsyrjälle, pohjoinen liittymä osoitetaan pelkästään huollon käyttöön. Supermarketin huolto sijoittuu heti Teirinsyrjän viereen, Onnisen huolto tapahtuu Onnisen myyntipihalta. Onnisen myyntipiha aidataan. Eteläjulkisivun jatkeena oleva aita tehdään rakennusaineisena. Muuten tontti aidataan 2 metriä korkealla verkkoaidalla.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 8203 kem2, josta 1007 m2 on teknisiä tiloja. Päivittäistavarakaupan myymälän osuus on 2510 k-m2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 1504 k-m2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että osa rakennuksesta on kaksikerroksinen. Toiseen kerrokseen rakennetaan IV-konehuoneet ja teknisiä tiloja. Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut suunnitelmaa ja poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 autopaikka liikerakennuksen 50 k-m2 kohti. Liikuntaesteisille vähintään 2 ap / alkavaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 ap / 50 autopaikkaa kohti. Kaavan vaatimus on yhteensä 144 ap rakentaminen ja pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin enintään 10 autopaikan suuruisiin osiin.

Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 171 ap, joista 5 LE-paikkaa ja 2 LE saattopaikka. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka liikerakennuksen 70 k-m2 kohti, yhteensä 103 kpl. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katetussa tilassa. Suunnitelmassa on yhteensä 105 pyöräpaikkaa.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuojan suoja-alaa tarvitaan 72 m2 96 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalituloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikki 1. kerroksen yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Hanke toteutetaan 23.4.2021 melumallinnuksen mukaisena. Julkisivujen rakennetyypit on suunniteltu äänitasoeromenetelmän mukaisesti (RIL 243-1-2007).

Hanke toteutetaan 19.3.2021 päivitetyn paloteknisen suunnitelman mukaisena.

Hulevesiä esitetään viivytettävän maanalaisissa viivytysaltaissa asemakaavan mukaisesti. Hanke liittyy alueen hulevesiverkkoon. Hanke on toimittanut luvalla HSY:n alustavan suunnitelman koskien alueen hulevesiviemäreiden muutoksia ja HSY:n liitoslausunnon.

Kiinteistölle 49-47-540-6 on merkitty maa-ainesten käyttörajoite valtakunnallisessa Maaperän tila- tietojärjestelmässä. Hankealueella esiintyy potentiaalisesti sulfidisavia. Espoon ympäristökeskuksen 23.4.2021 lausunnon mukaan työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden huomioimisesta on laadittava selvitys, joka voi sisältyä työmaavesien hallintasuunnitelmaan. Lausunnon mukaan maamassoja ei saa läjittää uoman läheisyyteen ja rakentamisessa on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Tontilla sijaitsee pilaantuneita maa-aineksia Rambollin 11.10.2019 raportin mukaisesti. Esitetään

toteutettavan alapohjarakenne 11.5.2021 selvityksen mukaisena huomioiden maaperästä nousevien kaasujen poistaminen laatan alta radon-putkistolla.

23.03.2021 Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan tulee huomioida uudisrakennuksen edellyttämä sammutusveden tarve ja -järjestelyt (automaattinen sammutuslaitteisto) kunnallistekniikan suunnittelussa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankkeen. Hanketta on kehitetty 22.2.2021 ennakkolausunnon ja 3.5.2021 lausunnon pääperiaatteiden mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien sisältö.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjatutkimus

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava

rakennusvalvontakeskukseen

saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

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 ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Tämä rakennuslupa ei oikeuta muuntamon rakentamiseen. Luvalle on esitetty alustava selvitys muuntamotilasta ja viitteellinen koko ja sijainti asemapiirrokseseen.

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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivujen värimalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan 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 pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Mahdollisille myymälärakennuksen katolle sijoitettaville aurinkopaneeleille tulee hakea erillinen toimenpidelupa.

Ennen maalämpökaivojen poraamista on selvitettävä maalämpökaivojen sijoituspaikkojen maaperän haitta-ainepitoisuus sekä orsi – ja pohjavesitilanne.

Selvitykset on toimitettava Uudenmaan ELY-keskukseen lausuntoa varten. ELY-keskuksen lausunto on toimitettava rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä ja lausuntoa on noudatettava maalämpökaivojen poraamisessa ja sijoituksessa.

Valmistelijat / lisätiedot:
Outi Niskanen, puh. 046 877 2259
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.