

## § 37

**Muutoslupa 2021-1434 Nihtisillantie 3**

Päätöspäivämäärä	28.10.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.11.2021

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-54-17-9 KILO Pinta-ala 16271.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtisillantie 3 02630 ESPOO  Asemakaava KT, 18400 e=1,13, V, toimistorakennusten korttelialue 18400.0 k-m <sup>2</sup> 10245.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Tietotalo c/o Akiva Oy Pohjoisesplanadi 37 A 00100 HELSINKI	
<b>Toimenpide</b>	Toimistorakennuksen 1. kerroksen käyttötarkoituksuuuutoksia, julkisivumuutoksia ja muutoksia piha-alueilla  Pääsuunnittelija: Ahava Tero arkkitehti  Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Paloluokka P1	
<b>Lausunnot</b>	ympäristöterveys Espoon seudun	29.09.2021 Mahdollistava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset (6 kpl) Haitta-ainekartoitus LVI-suunnittelun ja toteutuksen periaatteet Palotekniset erillissuunnitelmat Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä Poikkeamispäätös Ennakkoneuvottelumuistio Hankekuvaus Selvitys rakennuspaikan hallinnasta Valtakirja Selvitys liikuntatilojen käytöstä Yhteystietojen liite 3 kpl Esteettömyysselvitys - Esteetön rakennus- lomake	

Hankekuvaus - Hankeselostus  
Kuntotutkimukset - Lattian kantavuuden arviointi  
Kuntotutkimukset - Lattian kantavuusselvitys  
Vihersuunnitelma  
Selvitys naapurien kuulemisesta - Naapurin kuuleminen

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

### RAKENNUSHANKE

Haetaan rakennuslupaa vuonna 1968 valmistuneen toimistorakennuksen (393W) ensimmäisen kerroksen käyttötarkoituksen muutoksille 3797 kem2 suuruiselle osalle, huonejärjestellyille, julkisivumuutoksille ja pihamuutoksille.

Toimistotiloja muutetaan myymälä-, varasto-, tuotanto- ja liikuntatiloiksi. Poistumisjärjestelyissä ja palo-osastoinneissa on muutoksia. Julkisivuun lisätään kaksi uutta katoksellista sisäänkäyntiä sekä neljä nosto-ovea. Rakennuksen luoteisnurkan ikkunoita laajennetaan.

Liikuntatiloille tehdään tarvittavat puku- ja pesutilat osin nykyisiä tiloja hyödyntäen. Nykyiset savunpoistot ja pääosa sprinklereistä säilytetään. Tilat ovat edelleen sprinklerein varustettuja ja vesikatolle lisätään kaksi uutta savunpoistoluukkua.

Rakennus on varustettu kokonaisuudessaan paloteknisillä laitteistoilla. Rakennuksen kerrokset 1-3 sekä kerroksessa 6 sijaitseva saunaosasto on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla. Sammutuslaitteistolle ei tehdä tässä yhteydessä muutoksia. Rakennuksen kerrokset 4 ja 5 on varustettu hätäkeskusyhteydellä olevalla automaattisella paloilmoitimella. Paloilmoitimeen ei tässä yhteydessä tehdä muutoksia. Ensimmäisen kerroksen liiketiloista on kattolyhdyssä kaukolaukaistavat savunpoistoikkunat. Muista tiloista savunpoisto toteutetaan avattavien ovien ja ikkunoiden kautta. Savunpoiston laukaisukeskus, paloilmoitinkeskus ja IV-hätäkytkin ovat toisen kerroksen sisäänkäynnin yhteydessä.

### ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 50 toimistoneliömetriä kohti. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm julkisivumateriaaleista ja kiinteistön jätehuollosta.

Poikkeamispäätöksellä 049-2021-1012-P on haettu olemassa olevan toimistorakennuksen osittainen käyttötarkoituksen muutos 10 vuoden määräajaksi siten, että liikuntatilaksi muutetaan 1850 m<sup>2</sup>, myymälä- ja ravintolatilaksi (muu kuin päivittäistavaran kauppa) muutetaan 1620 m<sup>2</sup>, tuotanto- ja varastotilaksi muutetaan 1900 m<sup>2</sup>, koulu- ja opetustilaksi muutetaan 685 m<sup>2</sup> ja tekniseksi tilaksi, käytävätilaksi ja sosiaalitalaksi muutetaan 560 m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin itäpuolen piha-aluetta laajennetaan kaavan mukaiselle istutettavalle alueen osalle.

Espoon kaupunki on myöntänyt haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa 31.8.2031 saakka.
2. Tontin itärajalle piha-alueen ja asuinkorttelin välinen kaistale tulee istuttaa vehrein istutuksin.
3. Oppilaiden kulkureittien havaittavuuteen ja turvallisuuteen tulee

kiinnittää erityistä huomiota.

4. Opetustiloja varten tulee osoittaa pyöräpaikkoja vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>, joista vähintään puolet katettuina. Liike-, ravintola-, kuntosali- ja liikuntatiloja sekä tuotantotiloja varten tulee toteuttaa 1 pp /150 k-m<sup>2</sup>, osa katettuina.

5. Ajoneuvoliikenne tulee ohjata kulkemaan ensisijaisesti pohjoisen tonttiliittymän kautta.

Poikkeamispäätöksessä mainitut mahdolliset opetustilat luvitetaan myöhemmin.

Pihasuunnitelmassa on osoitettu tontin itärajan viheralueelle istutuksia.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikan rakennusoikeus on 18400 kem<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on käytetty 10245 kem<sup>2</sup>. Pinta-ala ja laajuustiedoissa ei tapahdu muutoksia.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava 1ap/50 toimistoneeliometriä kohti. Nykyiset 151 autopaikkaa säilyvät. LE-autopaikkoja on esitetty 4 kpl sisäänkäyntien läheisyyteen.

Poikkeamispäätöksen ehdon mukaan liike-, ravintola-, kuntosali- ja liikuntatiloja sekä tuotantotiloja varten tulee toteuttaa 1 pp /150 k-m<sup>2</sup>, osa katettuina. Polkupyörätelinepaikkoja on osoitettu 20 polkupyörälle, joista 10 paikka on katettuja.

Rakennuksen muutostyöt eivät mitoiteta väestönsuojan suojatilaa eikä niihin siten tule muutoksia.

#### ESTEETTÖMYYS

Suunnitelmat on esitetty esteettömyysasiantuntijalle ja niitä on päivitetty ohjeiden mukaisesti. Piha- ja pysäköintialueet ovat esteettömät. Myymälä- ja liikuntatiloissa on LE-wc-tilat.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena, koska rakennuksen julkisivuissa tehtävät muutokset ovat vähäisiä eivät siten ole kaupunkikuvallisesti merkittäviä.

Koronavirusepidemiaan liittyvien kansallisten kokoontumisrajoitusten vuoksi hanketta ei ole voitu viedä teknisen toimikunnan käsittelyyn eikä se ole voinut antaa lausuntoa hankkeesta. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet.

#### MUUT LAUSUNNOT JA SELVITYKSET

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on puoltanut lausunnossaan 31.08.2021 hanketta, mikäli toteutetaan 20.7.2021 pelastuslaitokselle esitellyn paloteknisen suunnitelman mukaisesti. Mikäli rakennuksessa on väestönsuoja, tulee sen kunto vähintään tarkastaa muutostyön yhteydessä ja tarvittaessa suojaa tulee korjata toimintakuntoiseksi (Pelastuslaki 379/2011 72§). Mahdolliset muutokset paloteknisiin laitoksiin tulee toteuttaa ja dokumentoida asianmukaisesti.

Espoon ympäristöterveys 29.09.2021 toteaa lausunnossaan, että

ilmanvaihdon tulee olla liikuntatiloille mitoitettu. Ympäristöministeriön asetus uuden rakennuksen sisäilmastosta ja ilmanvaihdosta 1009/2017 ja Opas ilmanvaihdon mitoitukseen muissa kuin asuinrakennuksissa FINVAC ry (30.11.2019/ korjaus 28.1.2020). Lisäksi tuotantotilojen toiminta ei saa aiheuttaa terveysuojelulaissa määriteltyä terveyshaittaa muille tilojen käyttäjille esimerkiksi haju, melu, yms.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hanke on kuullut naapureita eikä heillä ollut mitään huomautettavaa hankkeesta. Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja 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:**

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

aloituskokous

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 aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Kahvilan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveysuojeluun.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Väestönsuojan kunto tulee tarkastaa muutostyön yhteydessä ja tarvittaessa suoja tulee korjata toimintakuntoiseksi (Pelastuslaki 379/2011 72§).

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.

Lupa on voimassa 31.08.2031 asti

## **Sovelletut oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

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

## **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.