

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 83

§ 83

## Laajennuslupa 2021-1675, Otakaari 4

Päätöspäivämäärä

9.12.2021

Päätös annetaan julkisanon jälkeen

15.12.2021

### Rakennuspaikka

49-10-18-5  
OTANIEMI  
Pinta-ala 52596.0

Otakaari 4  
02150 ESPOO

Kaava  
Kaavanmukainen  
käyttötarkoitus

Asemakaava  
Yo Opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien  
rakennusten korttelialue, e = 0,85

Kaavanmukainen  
rakennusoikeus  
Valmiiden rakennusten  
kerrosala

44800.0 k-m2  
29662.0 k-m2

### Hakija

Koy Espoon Sähkämiehentie 4  
PL 12600  
00076 AALTO

### Toimenpide

Laajennus  
Korkeakoulurakennuksen (409A) laajennus, rakennustöiden  
aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija:

Takala Sanna-Maria arkkitehti

### Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus- tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	101572409 A	7183.0	5256.0	31435.0	3

Vaativuusluokka: Vaativa

### Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

### Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 31.05.2021 Kieltävä  
Kaupunkikuvatoimikunta 23.08.2021 Ehdollinen

### Hakemuksen liitteet

Kaupparekisteriote  
Valtakirja  
Aloittamisoikeushakemus  
Pääpiirustukset 11 kpl

Hankekuvaus  
Ennakkoneuvottelumuistio  
Asemakaavamääräykset ja kaavakartta sekä lainvoimaisuustodistus  
Maarinrannan korttelisuunnitelma  
Kiinteistötoimitus ja tontinmuodostus -hakemus  
Kaupunkimittauksen lausunto (sähköposti)  
Naapurien kuulemiset 2 kpl  
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
Kokoontumistilaselvitys  
Esteettömyyspalaverimuistio  
Esteettömyyselvitys  
Tilapäiset autopaikat  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI-suunnittelun sekä toteutuksen perusteet  
Perustamistapaselvitys  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (90)  
Palotekniset erillisuunnitelmat  
VSS-suojapaikkalaskelma ja YV2-suojapaikkajako  
Konekorttelin hulevesisuunnitelma ja hulevesisuunnitelmaraportti  
(asemakaavamuutos)  
HSY Liitoskohtalausunto  
Pinnantasaussuunnitelma ja leikkaukset  
Tulvavarautumissuunnitelma  
Hulevesien hallintasuunnitelma  
Kosteudenhallintaselvitys  
Työmaavesien käsittelysuunnitelma  
Havainnekuvat ja väritetyt julkisivut  
KKT-aineisto  
Pihasuunnitelma  
Vihersuunnitelma  
Rakennetyypit  
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta

### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Haetaan lupaa laajentaa korkeakoulurakennusta (409A) puretun itäisen toimistosiiven paikalle sijoittuvalla 3-kerroksisella laajennusosalla, joka sisältää opetustoimintaa palvelevia opetus-, tapahtuma-, näyttely- ja toimistotiloja.

Hanke liittyy kohderakennuksessa parhaillaan toteutusvaiheessa olevaan luvan 2020-1824-B mukaiseen laajennus- ja peruskorjaushankkeeseen. Suunnitelmaan sisältyy kuusi (6) kokoontumistilaksi luokiteltavaa tilaa. Haetaan lisäksi rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

### **ASEMAKAAVA**

Hanke perustuu kortteliin 16.9.2021 hyväksytyyn ja 24.11.2021 lainvoimaiseksi tulleeseen Maarinranta -asemakaavan muutokseen. Asemakaavamääräyksen YO-1 mukaan yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa kiinteästi yliopiston toimintaan liittyviä opetus-, tutkimus-, toimisto- ja työtiloja sekä myös yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja yhteensä enintään 10 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Asemaakaavaan on merkitty rakennuksen eri osien suurimmat sallitut kerrosluvut sekä likimääräiset vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat. Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä hallitun ja harmonisen kokonaisuuden muodostamisesta kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti

arvokkaan ympäristön kanssa, sekä rakentamisen tavasta kuten punatiilen käytöstä pääasiallisena julkisivumateriaalina.

Asemakaavaan on kohderakennuksen läheisyyteen merkitty myös pysäköimispaikka sekä aukio ja jalankululle sekä polkupyöräilylle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu.

Asemakaavamääräysten mukaan alueella tulee huomioida tulvariski, ja hulevesiä tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että läheisten luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta sekä työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä maanalaisten johtojen ja mahdollisten sulfidisaviesiintymien huomioimisesta ennen rakentamisen aloittamista.

Lintujen pesimä- ja muuttoaikana ei alueella saa aiheuttaa tärinää eikä impulssimaista melua. Lintujen törmäysriskiä tulee välttää lasipintojen kohdalla.

#### RAKENNUSHANKE

Tasakattoisen laajennusosan pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, tummia nauhaikkunoita katkaisevat kuparipeltiverhoillut umpiosat ja sokkelit ovat betonia. Pääsisäänkäynnin katos on myös verhoillu kuparipellillä.

Maantasokerrokseen on sijoitettu tapahtuma- ja opetustiloja ja kerroksesta on kulkuyhteys olemassa olevaan rakennukseen, kahdessa ylemmässä kerroksessa on opetus- ja työskentelytiloja. Ylimmässä kerroksessa on työskentelytilojen lisäksi myös IV-konehuone sekä kokous-, sauna-, sosiaali- ja pesulatilat sekä kaksi isoa kattoterassia. Suunnitelmaan sisältyy kuusi kokoontumistilaa: neljä (4) ns. tapahtumatilaa, luentosali sekä aula ja siihen yhdistetty istumaporraskatsomo, jotka sijaitsevat kaikki laajennusosan maantasokerroksessa (1. kerros). Suunnitelmaan ei sisälly kaavan sallimia yliopistokampuksen toimintaa palvelevia liiketiloja.

#### RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan on merkitty kohderakennukselle rakennusoikeutta yhteensä 8 500 kem<sup>2</sup>, joka jakautuu olemassa olevan peruskorjattavan rakennuksen I-II -kerroksiseen rakennusmassaan sekä lupahakemuksen kohteena olevan laajennusosan II-III -kerroksiseen massaan.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi on kaavamääräyksellä (2§) sallittu lisärakennusoikeutta jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tiloille sekä talotekniikan vaatimille teknisille tiloille.

Hankkeen yhteydessä tarkistetaan rakennuksen laajuustiedot uutta asemakaavamuutosta vastaaviksi.

Tarkistettujen laajuustietojen perusteella rakennukseen on aiemmin käytetty rakennusoikeutta yhteensä 3 344 kem<sup>2</sup>, josta 50 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 588 kem<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

Tämän laajennushankkeen yhteydessä rakennetaan lisää 4 872 kem<sup>2</sup>, josta 132 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 429 kem<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

Yhteensä rakennuksessa tulee olemaan kerrosalaa 8 216 kem<sup>2</sup>, josta 7150 kem<sup>2</sup> on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeudellista kerrosalaa, 182 kem<sup>2</sup> MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 885 kem<sup>2</sup> asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavamuutoksen edellyttämä tonttijakomuutos on vireillä. Kaupunkimittauskeskus puoltaa sähköpostilausunnossaan rakennusluvan myöntämistä, vaikka tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.

Suunnitelma poikkeaa asemakaavamääräyksestä, joka edellyttää autopaikkojen sijoittamista joko pysäköintilaitokseen (p-1) tai pysäköimispaikoille (p). Vain kaksi le-autopaikkaa sijoitetaan kaavan mukaisesti pysäköimisalueelle, yksi le-ap sijoitetaan pysyvästi kaavassa aukioksi (au) määritellylle alueelle ja 33 ap tilapäisesti kaavassa aukioksi (au) määritellylle alueelle. Asemakaavasta poikkeavaa sijoittamista perustellaan lähitulevaisuudessa rakennettavalla pysäköintilaitoksella, jonne mainitut 33 ap siirretään heti laitoksen valmistuttua.

Tapahtuma-aukion hulevedet suodatetaan kiintoaineksesta asemakaavamääräyksen vaatimuksen mukaisesti, mutta alueelle ei asenneta hulevesien öljynerotuskaivoja autopaikkojen tilapäisyyden perusteella.

Kaavoittaja on sähköpostikannanotossaan 26.11.2021 puoltanut luvan myöntämistä tilapäisille autopaikoille kesään 2023 asti.

Hankkeessa poiketaan Ympäristöministeriön asetuksesta rakennuksen käyttöturvallisuudesta porraskatsomon sivulla sijaitsevan kulkuportaan kohdalla siten, että käsijohde on vain portaan toisella puolella. Poikkeamista perustellaan porrastuimille pääsyn mahdollistamisella.

Hankkeessa poiketaan myös Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä siten, että itäiselle kattoterassille ei ole esteetöntä kulkua.

Poikkeamista perustellaan terassin käyttötarkoituksilla, joita ovat tapahtumatorin tilaisuuksien kuvaaminen sekä tutkimuskäyttöön tulevien aurinkopaneeleiden huolto (vesikattokuvassa 'VARAUS'). Virkistykseen ja yleisötapahtumiin osoitetaan saunaosaston yhteydessä oleva länsiterassi.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJATILAT

Asemakaavan edellyttämistä 36 autopaikasta sijoitetaan 33 ap lopullisena ratkaisuna korttelialueelle myöhemmin rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista em. 33 autopaikkaa osoitetaan tilapäisesti kohderakennuksen läheisyyteen, tapahtumatorin ja Nivelakseli-väylän tuntumaan asemakaavakartassa aukioksi (au) määritellylle alueelle. Tilapäisiksi jääviä autopaikkoja piha-alueella ei varusteta sähköautojen latauspisteillä tai latauspistevarauksilla eikä alueelle asenneta öljynerotuskaivoja. Kaksi liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikkaa osoitetaan pysyvästi lähelle Puumiehenkujan ja Konemiehentien risteystä kaavassa pysäköimispaikaksi (p) määritellylle alueelle ja yksi tapahtumatorille esteettömän sisäänkäynnin läheisyyteen, minne järjestetään myös le-taksin saattopaikka.

Rakennuksessa tai rakennuspaikalla ei ole väestönsuojaa, vaan Otaniemen yhteisväestönsuojasta 2 on jo aiemmin osoitettu kohteelle 191 suojapaikkaa, jotka esitettyjen laskelmien perusteella riittävät myös haetun luvan mukaiselle ratkaisulle.

#### MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteenä on suunnitelma varautumisesta meri- ja hulevesien aiheuttamaan tulvatilanteeseen sekä suunnitelma hulevesien hallinnasta, myös työmaa-aikana. Pinnoitetun tapahtuma-aukion hulevesistä suodatetaan ja viivytetään 50 % ja pysäköimisalueella hulevedet ohjataan öljynerotuskaivoon ennen johdatusta

hulevesiverkoston. Kattovedet johdetaan hulevesiverkoston ilman suodatusta ja viivytystä.  
Lupahakemuksen liitteenä on lisäksi esteettömyyselvytys sekä kokoontumistiloista laadittu selvitys.

#### LAUSUNNOT

Museovirasto on lausunnossaan 19.11.2021 puoltanut rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvanhakija on tiedottanut naapureille hankkeesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen paalutus- ja perustustöiden, sokkelipalkkien asennuksen, 1. krs alapohjan tate-asennusten ja alapohjarakenteen osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 147 140 € vakuutta vastaan.

Vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi seuraavat:

aula porraskatsomoineen: 241 henkilöä, tapahtumatila 1: 100 henkilöä, tapahtumatila 2: 185 henkilöä, tapahtumatila 3: 182 henkilöä, tapahtumatila 4: 80 henkilöä ja luentosalit: 100 henkilöä.

#### **Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja  
KVV-työnjohtaja  
IV-työnjohtaja

#### **Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

työmaasuunnitelma  
rakennesuunnitelmat  
lujuuslaskelmat  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
piha- ja istutussuunnitelmat  
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

#### **Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmuksat:**

aloituskokous  
pohjakatselmus  
rakennekatselmus  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus

**Muut ehdot:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma.

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.

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

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Hulevedet tulee puhdistaa siten, että läheisten luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen/hallintaan liittyvää määräästä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Asemakaavan edellyttämä suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä.

Asemakaavamääräyksen mukaisesti maanalaiset johdot ja mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Johtojen siirroista tulee sopia niiden omistajan kanssa.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden ja ovien värisävyt sekä muut julkisivumateriaalimallit. Hyväksymistä varten on muurausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Laajennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina. Tilapäiset 33 autopaikkaa saavat olla asemapiirroksessa esitetyllä paikallaan korkeintaan 31.5.2023 asti.  
31.05.2023

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.

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

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus ao. tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

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 81 §, 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eija Mikola, puh. 040 185 6763  
etunimi.sukunimi@espoo.fi

#### **Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

#### **Oheismateriaali**

- 2021-1675 Asemapiirros
- Maarinranta 220902 kaavakartta
- Maarinranta 220902 kaavamääräykset
- Ei julkaista 2021-1675 hankekuvaus
- Ei julkaista 2021-1675 Leikkaus E-E
- Ei julkaista 2021-1675 Pohjapiirustus 1. kerros
- Ei julkaista 2021-1675 Pohjapiirustus 2. kerros
- Ei julkaista 2021-1675 Pohjapiirustus 3. kerros

- Ei julkaista 2021-1675 pihasuunnitelma
- Ei julkaista 2021-1675 vihersuunnitelma
- 2021-1675 ulkonäkymät ja väritetyt julkisivut

## **Tiedoksi**

Hakijat