

§ 32

Uudisrakennuslupa 2021-2010 Puumiehenkuja 2

Päätöspäivämäärä 16.2.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.2.2022

Rakennuspaikka	49-10-77-1 OTANIEMI Pinta-ala 21885.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Puumiehenkuja 2 02150 ESPOO Asemakaava YO-1 Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, e = 0,82 18000.0 k-m ² 7741.0 k-m ²				
Hakija	Koy Espoon Puumiehenkuja 2 PL 12600 00076 AALTO					
Toimenpide	Kaksi korkeakoulurakennusta (1, 2), aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103981708M	6450.0	6397.0	41341.0	3
	2	103981712S	5730.0	5716.0	24810.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Kaupunkikuvatoimikunta 21.06.2021 Kaupunkimittausyksikkö 01.12.2021 ympäristöterveys Espoon seudun 20.12.2021		Ehdollinen Puoltava Puoltava			
Hakemuksen liitteet	Valtakirja Kaupparekisteriote Kiinteistörekisteriote Aloittamisoikeushakemus Pääpiirustukset 24 kpl Hankeselostus ja kaavapoikkeamat					

Valokuvia rakennuspaikasta ja ympäristöstä
Selvitys naapurien kuulemisesta
Museoviraston lausunto
Katukorkeusilmoitus liitteineen (2)
HSY:n liitoskohtalausunto
Sijoituslupa
YL08A-lomake / ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot 2 kpl
Esteettömyysselvitykset
Autopaikkaselvitys
Rasitesopimusluonnos (ap)
Polkupyöräpaikkaselvitys
Meluselvitys / Raide-Jokerin vaikutukset
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
Perustamistapalausunto
TEK-lomakkeet 13 kpl
Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl
Kokoontumistilaselvitys
Otaniemen suojapaikkajako/väestönsuojaselvitys
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (74) /
rakennus 2A
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (76) /
rakennus 2B
Selvitys aurinkopaneelien sijoittamisesta rakennusten vesikatoille
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys hulevesien hallinnasta
Selvitys tulvariskin hallinnasta
Pinnantasaussuunnitelma 2 kpl
Pihasuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa kahden kokoontumistiloja sisältävän uudisrakennuksen rakentamiselle, sekä voimassa olevan kaavan mukaisen autopaikkannormin käyttöönotolle koko tontilla. Haetaan myös maanrakennus-, paalutus- ja perustustöiden aloittamisoikeutta ennen rakennuslupapäätöksen lainvoimaisuutta perusteluna pyrkimys minimoida opetuksen alkamisen viivästymisriski.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee 1.6.2015 vahvistetussa asemakaavassa opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO-1).

Tontilla on entuudestaan kaksi asemakaavassa suojeltua, kulttuurihistoriallisesti arvokasta (sr-2) rakennusta, Nanotalo (*4067) ja Saha (*416J).

Asemakaavaan on merkitty rakennuksen eri osien julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohtien ylimmät sallitut korkeusasemat.

Asemaakaava mahdollistaa maanalaisten pysäköintitasojen rakentamisen (map) vielä rakentamattomalle rakennusalalle.

Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä uudisrakennusten sopeuttamisesta ympäröivään rakennuskantaan materiaalivalintojen, julkisivujen jäsentelyn ja massoittelemun keinoin, sekä rakennetun ympäristön sovittamisesta sitä rajaaviin yleisiin alueisiin korkotason,

materiaalien ja yleisen ilmeen osalta. Rakentamalla jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Asemakaavassa määrätään myös rakentamisen tavasta kuten punatiilen käytöstä pääasiallisena julkisivumateriaalina ja korkeakouluaukioon rajoittuvien julkisivujen maantasokerrosten avoimuudesta. Asemakaavamääräysten mukaan alueella tulee huomioida tulvariski ja rakennuslupavaiheessa tulee esittää suunnitelma tulvavaaraan varautumisesta. Pysäköintalueiden hulevedet tulee puhdistaa ennen johtamista yleiseen hulevesiverkostoon, myös työmaa-aikana.

RAKENNUSHANKE

Uudisrakennuksista rakennus 2A (*708M) on monikäyttöinen tapahtuma-, tutkimus- ja studiorakennus ja rakennus 2B (*712S) tavanomaisempi opetus- ja tutkimusrakennus. Suuret tapahtuma- ja kokoontumistilat on sijoitettu pääasiassa maantasokerroksiin. Rakennuksen 2A ilmanvaihtokonehuone on integroitu rakennuksen ylimpään kerrokseen, mutta rakennuksen 2B ilmanvaihtokonehuone sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella pohjoisjulkisivun linjassa. Rakennuksessa 2A on Ainonaukion puolella kattoterassi ja Otakaaren puolella alemmalla vesikatolla viherkate. Vesikatoille varaudutaan asentamaan aurinkopaneeleja. Tasakattoisten uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, jota elävöittävät erilaiset kupariverhoukset, betonisokkelit on sävytetty tiilen sävyyn. Suunnitelmaan ei sisälly asemakaavan sallimia maanalaisia pysäköinti- ym. tiloja. Kokoontumistiloista on laadittu erillinen selvitys lupahakemuksen liitteeksi. Suunnitelmaan sisältyy rakennuksessa 2A neljä (4) osittain keskenään yhdisteltävää kokoontumistilaa: tapahtuma-aula, Event Studio, Data Studio ja teatteritila katsomoineen.

RAKENNUSOIKEUS

Kortteliin on asemakaavassa osoitettu yhteensä 18 000 kem² rakennusoikeutta, josta on käytetty aiemmin rakennettuihin rakennuksiin yhteensä 7 741 kem². Uudisrakennuksiin (2A+2B=) käytetään yhteensä (6 397+5 716=) 12 113 kem², josta (5 296+4 914=) 10 210 kem² on pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa, MRL 115 § mukaista ulkoseinän yli 250 mm paksua osuutta (343+231=) 574 kem² ja taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta (123+58=) 181 kem², sekä asemakaavan 12 §:ssä sallittua lisärakennusoikeutta (635+513=) 1 148 kem². Tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta 49 kem². Hankkeesta on laadittu erilliset rakennuskohtaiset kerrosalalaskelmat.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Suunnitelma poikkeaa asemakaavasta siten, että julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema ylittyy 2,45 m rakennuksen 2A nurkassa Korkeakouluaukion ja Otakaaren kulmassa 17,5 metrin pituisella osuudella rakennuksen ao. julkisivuista. Uudisrakennukset eivät noudata asemakaavassa Ainonaukion puolella esitettyä rakennusalueen porrastettua rajaa, mutta toisaalta asemakaavamääräys ei siihen pakotakaan. Rakennusalueen raja ylittyy vähäisesti molempien rakennusten Ainonaukion puoleisilla sivuilla, mutta toisaalta rakennukset sijaitsevat pääosin asemakaavan sallimaa kauempana aukiosta ja Raide-Jokerin linjauksesta. Räystäskoron ylitystä 2A-rakennuksen kohdalla perustellaan rakennuksen toiminnasta johtuvilla poikkeavilla kerroskorkeustarpeilla. Kaavapoikkeamat on esitetty

erillisessä liitteessä.
Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJATILAT

Hankkeen yhteydessä tontilta poistuu 85 ap uudisrakennusten tieltä eikä tontille rakenneta uusia autopaikkoja. Lupahakemuksen yhteydessä haetaan muutosta korttelissa jo olevien rakennusten (Nanotalo, Saha) pysäköintijärjestelyihin voimassa olevan kaavan mukaisen autopaikkannormin käyttöönoton myötä. Lupahakemuksen liitteenä on autopaikkaselvitys.

Asemakaavamääräyksen 1 ap/200 kem2 mukaan tontille tulee osoittaa yhteensä 92 autopaikkaa, joista 67 ap ja 4 le-ap sijaitsevat entuudestaan rakennuspaikalla ja 21 ap sijoitetaan myöhemmin tontille 10-83-1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Lupahakemuksen liitteenä on autopaikkaselvitys sekä pysäköintilaitokseen sijoitettavia kohdekiinteistön autopaikkoja koskeva rasitesopimusluonnos.

Rakennuspaikalle sijoitetut kiinteistön 10-17-5 tilapäiset 85 autopaikkaa poistuvat hankkeen tieltä ja ne sijoitetaan autopaikkaselvityksen mukaan väliaikaisesti tonteille 10-14-6 (30 ap) ja 10-22-1 (55 ap) selvityksen liitteenä olevien/olevan sopimusten/sopimuksen mukaisesti. Kiinteistön 10-17-5 autopaikkojen lopullinen sijoituspaikka tulee olemaan tontille 10-83-1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, mitä koskeva rasitesopimusluonnos on autopaikkaselvityksen liitteenä.

Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkojen määrä tulee mitoittaa erillisen selvityksen mukaan. Rakennuspaikalla on entuudestaan 62 polkupyöräpaikkaa.

Hankkeeseen ryhtyvä on laatinut arvioon perustuvan selvityksen tulevasta pp-määrätarpeesta. Tavoitteena on edistää polkupyörän käyttöä Otaniemen kampusalueen liikennemuotona. Mitoituksessa on hyödynnetty pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen ohjetta ARK09, joka koskee toimisto-, liike- ja palvelutiloja. Arviossa on päädytty 270 pp tarpeeseen, jotka on osoitettu rakennuspaikalle.

Rakennuspaikalla ei ole väestönsuojatiloja, vaan kaikki suojapaikat on osoitettu ja osoitetaan Otaniemen yhteisväestönsuojoihin, olemassa olevien rakennusten osalta (Nanotalo ja Saha) YV 2:een ja tämän luvan mukaisten uudisrakennusten osalta YV 1:een. Hakemuksen liitteenä on päivitetty selvitys Otaniemen väestönsuojapaikkajaosta.

MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteenä on suunnitelma varautumisesta tulvatilanteeseen sekä selvitys olemassa olevien pysäköintialueiden hulevesijärjestelyistä. Lupamääräys velvoittaa hanketta noudattamaan Espoon kaupungin ohjetta työmaavesien käsittelystä.

Hankkeelle on myönnetty sijoituslupa 2021-750 katualueelle ulottuville pilarianturoille ja salaojaputkille.

Lupahakemuksen liitteenä on lisäksi esteettömyys selvitys sekä kokoontumistiloista laadittu selvitys. Vesikatolle asennettavien aurinkopaneelien asennustavasta on laadittu erillinen liitedokumentti.

TOIMIKUNNAT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut 21.6.2021 suunnitelmaa mm. esteettömyyteen ja julkisivujen detaljisuunnitteluun liittyvin ehdoin, jotka on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut pandemia-aikana.

LAUSUNNOT

Museovirasto on lausunnossaan 28.1.2022 puoltanut rakennusluvan myöntämistä hankkeelle edellyttäen julkisivuratkaisujen detaljien katselmointia mallien avulla kohteessa, mikä on huomioitu lupamääräyksissä.

Terveystarkastaja on lausunnossaan 20.12.2021 puoltanut hanketta kahvila-ravintolan ja siihen liittyvän keittiön suunnitelmien osalta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi seuraavat:

Rakennuksessa 2A:

tapahtuma-aula A1: 500 henkilöä, Event Studio B: 330 henkilöä, Data Studio C: 330 henkilöä, elokuvateatteri/E-sports D: 210 henkilöä ja laajennettu tapahtuma-aula A2: 830 henkilöä.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta, asetettua 154 245,00 € vakuutta vastaan.

Rakennustyötä 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

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
pohjakatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Hankkeen tulee sopia HKL:n Rataisännöinnin kanssa menettelytavoista jatkosuunnittelu- ja työmaavaiheessa. HKL:n Rataisännöinnin edustaja tulee kutsua ensimmäiseen työmaakokoukseen/aloituskokoukseen. HKL:lta saatava ohjeistusta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa hankkeen yhteydessä kaikissa pohjarakentamisen vaiheissa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Suunnitelmien sovittaminen katu-/torialueeseen tulee hyväksyttävä kaupunkitekniikan keskuksessa ennen rakennustöiden aloittamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Myös

väribetonista ja kupariosien detaljeista tulee järjestää mallikatselmukset. Katselmukset tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus osallistua katselmuksiin.

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.

Kahvilan-ravintolan ja keittiön toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveysuojeluun.

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

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina. Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Ennen tontilla sijaitsevien muita kiinteistöjä palvelevien tilapäisten autopaikkojen poistamista on ko. autopaikoille osoitettava uudet paikat ja haettava niille erilliset luvat.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteen perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.