

§ 109

Uudisrakennuslupa 2022-727 Majurinkatu 13

Päätöspäivämäärä	9.6.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	15.6.2022

Rakennuspaikka	49-51-31-6 LEPPÄVAARA Pinta-ala 2257.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Majurinkatu 13 02600 ESPOO Asemakaava KL-1 Liikerakennusten korttelialue, II, e = 0,84 1900.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kesko Oyj PL 1 00016 KESKO					
Toimenpide	Päivittäistavarakauppa (1) Pääsuunnittelija: Heino Juha arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104011556F	2076.0	2076.0	15100.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 09.05.2022		Mahdollistava			
	Naapurien kuuleminen 5 kpl 24.05.2022		.			
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 6 kpl Kaupparekisteriote Lainhuutotodistus Valtakirja Hankekuvaus Yhteisjärjestelysopimukset 2 kpl Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto Kerrosalalaskelmat					

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Pohjatutkimuspiirustukset
Tontin käyttöhistoriaselvitys ja haitta-ainepitoisuudet
Selvitys kosteudenhallinnasta
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut ja perspektiivit
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Valokuvia
Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Vaativuusluokat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Haetaan lupaa päivittäistavaramyymälän rakentamiselle.

ASEMAKAAVA

Tontti on asemakaavassa merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1), jolle saa sijoittaa päivittäistavaran kaupan, työ-, liikunta- ja varastotiloja sekä pysäköintiä. Kaupan koon tulee olla vähintään 900 k-m².

Liikerakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin kivi- tai keraamiaineisia ja detaljiltaan viimeistelyjä. Lastaus ja jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen.

Korttelissa tonttien jätehuoltotilat, väestönsuojat, maanalaiset pysäköintitilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistönomistajien välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa rakennusalueelle on merkitty 1900 k-m² rakennusoikeus 2 kerrokseen.

Myymläarakennuksen asemakaavan mukainen kerrosala on 1800 k-m². Hankkeen kerrosala on 2076 k-m². Myymälän pysäköintipaikkoja mitoittava myymälätilojen kerrosala on 1594 k-m². Huoltopiha ei mitoita pysäköintipaikkoja.

RAKENNUSHANKE

Käynti myymälätiloihin tapahtuu rakennuksen kaakkoiskulmasta suoraan kadulta tai tontin 5 pysäköintitalosta. Myymälätilat sijoittuvat tontin itä- ja keskiosiin, pääosa taustatiloista sekä katettu huoltopiha sijoittuvat tontin länsisivulle Majurinkadun varrelle, ja IV-konehuone rakennuksen 2. kerrokseen.

Julkisivu verhoillaan isokokoisella keraamisella laatalla. Huoltotoiminnot sijaitsevat katoksen alla ja ovat suljettavissa verkkopintaisella rullaovella.

IV-konehuoneen näkyvät sivut sekä vesikaton lauhduittimet verhoillaan maalatuilla alumiinisäleiköillä. Huopakatteinen vesikatto varataan aurinkopaneeleille.

Rakennus perustetaan teräspaaluille ja rakennetaan teräsbetonelementeistä. Julkisivut julkisivuverhouksen takana ovat peltivilla-pelti-elementtejä.

Rakennuksen pääasiallinen lämmitys kylmäkalusteiden lauhdelämmöllä ja lämpöpumpulla, pakkashuippuihin varataan sähkökattila. Lämpöpumppu varustetaan jäähdytystoiminnolla.

Luvan liitteeksi toimitetussa hallinnanjakosopimuksessa on tarkennettu autopaikkojen jakautumista asuinkorttelin eri tonttien kesken, ja jakaumaa on edelleen päivitetty asuinkorttelin tontille myönnettyjen lupien liitteenä olleeseen yhteisjärjestelysopimukseen verrattuna.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennus ylittää rakennusalan rajan pohjoissivulla noin 4,7 metriä, ja huoltopiha on sijoitettu asemakaavasta poiketen Majurinkadun varteen. Ylitys mahdollistaa riittävän myymäläpinta-alan sijoittumisen tontille, huoltopihan sijoitus säästää tontin liikennetilaa, ja on asemakaavan sijoitusta edullisempi asuinrakennusten pihan melusuojausten kannalta. Poikkeamille on kaupunkisuunnittelun suostumus.

Poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap liike-, palvelu- ja kulttuuritilojen 50 k-m² kohden. Tontille tulee näin ollen varata vähintään 32 autopaikkaa.

Rakennusluvassa 2022-571-A päivittäistavaramyymälälle on merkitty varatuiksi 30 autopaikkaa (joista 2 LE-ap). Kaksi autopaikkaa on sijoitettu omalle tontille.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava KL-1-alueella vähintään 1 pp / liiketilojen 40 k-m². Asemakaava edellyttää 40 polkupyöräpaikkaa.

Rakennusluvassa 2022-571-A päivittäistavaramyymälälle on merkitty varatuiksi 40 katettua polkupyöräpaikkaa.

Väestösuoja- ja polkupyöräpaikat yhteensä 27 henkilölle sijoittuvat myymälän 1. kerrokseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 21.3.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu, ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti. Palotekninen suunnitelma on Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen

hyväksymä. Suunnitelmien käsittelyä teknisessä toimikunnassa ei ole katsottu tarpeelliseksi.

LAUSUNNOT

Päivittäistavaramyymälä sisäänkäynteineen on esteetön. Rakennus täyttää esteettömyysmääräykset. Myymälään on esteetön käynti pysäköintihallista. Hanke on esitelty esteettömyysasiamiehelle 25.4.2022, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa. Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma sekä työmaavesien hallintasuunnitelma. Suunnitelmassa on laskelma hulevesien viivytyksestä. Lupahakemukseen on liitetty pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 5.4.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Hakemukseen on liitetty alustava yhteisjärjestelysopimus tonttien 51-31-3, 51-31-4, 51-31-5 ja 51-31-6 välillä niille rakennettavien rakennusten ja pysäköintihallin yhteisestä käytöstä, rakentamisesta, ylläpidosta, perusparannus- ja uusimiskustannuksista sekä järjestelyistä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Korttelin 51031 tonttien 3 ja 4 haltijat ovat lupatontin osaomistajia, eikä niiden kuuleminen ole tarpeen. Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta muille naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennuslupapäällikkö Jari Saajo.

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
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat

katselmukset:

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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

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

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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä

erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen, puh. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.