

§ 136

Laajennuslupa 2022-1006 Koskelonkuja 4

Päätöspäivämäärä	25.8.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	31.8.2022

Rakennuspaikka	49-82-2-6 PERUSMÄKI Pinta-ala 31183.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Koskelonkuja 4 02920 ESPOO Asemakaava T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, II, e = 0,50 15592.0 k-m ² 15700.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Koskelonkuja 4 PL 66 00131 HELSINKI					
Toimenpide	Teollisuusrakennuksen (7977) laajennus ja muutos Pääsuunnittelija: Hiltunen Juhani rakennusarkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1003807977	5900.0	5851.0	73010.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	18.08.2022				
	Kaupunkimittausyksikkö	16.08.2022			Mahdollistava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 7 kpl Kaupparekisteriote Valtakirja Hankekuvaukset Poikkeamispäätös Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto Katukorkeusilmoitus HSY:n liitoskohtalausunto					

Kerrosalalaskelmat
Rakennusjätteselvitys
Asbesti - ja haitta-ainekartoitus
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Esteettömyysselvitys
Melu- ja ääneneristys selvitykset
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pinnantasaussuunnitelma
Pohjatutkimus
Hulevesisuunnitelma
Pintavaaituskartta
Kosteudenhallintaselvitys
Vihersuunnitelma
Väestönsuojapiirustus
Selvitys poikkeamisluvan ja KKT:n ehtojen toteutumisesta
Värilliset julkisivut
Havainnekuvat
Suunnittelijat ja suunnittelun vaativuusluokat
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Haetaan lupaa teollisuusrakennuksen laajentamiseen. Laajennukseen sijoitetaan varasto- ja toimistotiloja. Jättesuoja siirretään tontilla laajennuksen pohjoisjulkisivulle ja puretun jättesuojan tilalle rakennetaan uusi porrashuone. Olemassa olevan rakennuksen vieressä sijaitsevien porrashuoneiden julkisivumateriaali uusitaan.

Rakennus on Kehä III:n varrella ja ko. väylän puoleinen varastolaajennus toimii meluesteenä taakse jääville toimistotiloille. Laajennuksen tilalla olleen autojen myyntiliikkeen purkamiselle on myönnetty osittainen purku muutosluvalla (2021-1384-C). Kehätien suuntainen laajennusmassa koostuu isosta varastohallista, jossa on pihanpuolella toisessa kerroksessa toimisto- ja sosiaalitiloja sekä kellarissa teknisiä tiloja. Kantavat pilarit ja palkit ovat betonia, julkisivut tehdään Kehätien puolella valkoisista ja pihan puolella tummanharmaista metallipintaisista elementeistä ja rakennuksessa on bitumihuopakate. Olemassa olevan ja laajennusosan väliset portaat verhoillaan vaaleansinisellä profiilipellillä. Uuden jättesuojan kaksi umpiseinää verhoillaan harmaalla puuverhouksella. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee teollisuus- ja varastoalueiden korttelialueella (T-1). Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,50 on 15592 kem², josta enintään 25 % saadaan käyttää tontilla sijaitsevan laitoksen toimistotiloja varten. Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa liiketiloja, jotka vaativat tavanomaista enemmän tilaa kuten ajoneuvojen tai huonekalujen myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Näitä ei esitetä rakennettavaksi.

Kaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen ja määrittää rakennuksen enimmäiskorkeusasemaksi +8.0 Kehätien puolella.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. ulkovarastoalueen aitaamisesta sekä istutusalueiden istutuksista.

POIKKEAMISET

Vähäisenä poikkeamana esitetään autopaikkojen sekä katoksen vähäistä sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle. Katoksen sijaintia Kehätien puolella perustellaan kaupunkikuvallisilla syillä sekä jalankulkuväylän kattamisella. Katoksen sijainti rakennuksen eteläpuolella pysäköintialueen vieressä palvelee sekä rakennuksen käyttäjiä että huoltoa. Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelukeskus on myöntänyt rakennusalueen ylitykselle ja rakennuksen enimmäiskorkeudesta poikkeamiselle poikkeamisluvan 2021-913-S, jonka mukaan rakennuksen laajennus sijoittuu noin 86 m²:n suuruiselta osalta sekä pihaväylät noin 90 m²:n suuruiselta osalta rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle alueen osalle ja rakennuksen julkisivukorkeus on tontin eteläosassa kaavan salliman 8 metrin sijaan noin 15,5 metriä. Suunnitelmat on laadittu poikkeamispäätöksen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen laajentamiseen käytetään yhteensä 5851 kem², josta MRL 115 § 3 momentin mukaisen yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen osuus on 12 kem². Laajennuksen kokonaisala on 5900 m², josta kellarin laajennuksen pinta-ala on 49 m².

Rakennustoimenpiteen jälkeen teollisuusrakennuksen (7977) käytetty kerrosala on 15578 kem², josta MRL 115 § 3 momentin mukaisen yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen osuus on 12 kem². Rakennusoikeudesta jää käyttämättä 14 kem².

Rakennuksen kokonaisala on 16076 m², josta kellarin pinta-ala on 498 m².

Teollisuusrakennuksen (7977) osan purkamiseen on 14.10.2021 myönnetty lupa 2021-1384-C, jolloin kerrosalaksi on merkitty jäävän 9650 kem². Rakennuksen laajuustiedot on tarkistettu purkuluvan jälkeen ja ne on korjattu tämän luvan yhteydessä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 50 m² toimistokerrosalaa kohti, 1 ap / 80 m² liikekerrosalaa kohti, 1 ap / 100 m² teollisuuskerrosalaa kohti ja 1 ap / 150 kem² varastokerrosalaa kohti. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 120 ap. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 125 kpl, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia ja 18 ap varustetaan sähköauton latausvarauksella.

Polkupyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 20 pp, joista kumpaankin sisäänkäyntikatokseen sijoitetaan 10 pp.

Rakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on varsinaista suojatilaa 90 m² 120 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä varastona ja sosiaaliloina. Suojan pinta-ala mitoitetaan Valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 §:n mukaisesti henkilömäärän mukaan, koska laajennusosa on pääosin varastotila.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaava asettaa tontilla vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle (30 dB) lentomelua ja tieliikennemelua vastaan, mikä tulee ottaa huomioon rakennesuunnittelussa. Luvan liitteeksi on toimitettu rakenteiden ääneneristävyydestä selvitys, jossa on alustavasti osoitettu rakenteiden täyttävän vaatimukset. Selvityksissä esitetyt ratkaisut on viety pääpiirustuksiin.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevesien käsittely ei muutu ja ne esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkkoon.

Laajennusosan matalien varasto- ja toimistotilojen painovoimainen savunpoisto on järjestetty kaukolaukaistavien yläikkuna- ja savunpoistoluukkujen kautta. Korkeissa varastotiloissa on koneellinen savunpoisto.

Hankkeesta on toimitettu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta Kehätien puoleisen katoksen muotoon, vihersuunnitteluun ja hulevesien hallinnan kehittämiseen liittyvin ehdoin.

Hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoesittely, jonka mukaisesti liiteasiakirjoja on päivitetty.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

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.

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

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

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Lopulliset julkisivuvärit on esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymistä vaihtoehtoisista julkisivuväreistä. Tarkastus tulee järjestää ajallisesti siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoja tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen pimeän ajan valaistus on esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää ajallisesti siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

Rakennus on perustettava niin, ettei työtilojen radonpitoisuus kohoa yli ohjearvojen.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Lupavalmistelijä
Nicole Ahtokivi
puh. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.