

§ 144

Uudisrakennuslupa 2023-909 Keilaranta 2

Päätöspäivämäärä 5.10.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.10.2023

Rakennuspaikka	49-10-33-1 OTANIEMI Pinta-ala 5624.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilaranta 2 02150 ESPOO Asemakaava maanalaisia tiloja varten K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue 12750.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 2 A c/o HGR Property Partners Oy Erottajankatu 11 A 23 00130 HELSINKI Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 2 B c/o HGR Property Partners Oy Erottajankatu 11 A 23 00130 HELSINKI	
Toimenpide	Keilaniemen kalliopysäköintilaitos (1), rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Niiranen Ville arkkitehti Uusi rakennus Luvan Pysyvä Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten rakennus rakennustunnus 70940.0 70940.0 319000.0 4 1 104096158K	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P0/P1 Kaupunkimittausyksikkö 10.08.2023 Mahdollistava Pelastuslaitos Länsi- 21.09.2023 Ehdollinen Uusimaa Metron rataisännöinti 01.09.2023 Mahdollistava Länsimetro Espoo 29.08.2023 Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 22 kpl	

Aloittamisoikeushakemus
Ennakkohaltuunoton pöytäkirja/kartta
Valtakirjat
Hankekuvaus
Liitoskohtalausunto 3 kpl
Rakennusjäteselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Piiros kerrosalan muodostumisesta
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitys sammutuslaitteistosta
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Ilmanlaatuselvitys
Selvitys työnaikaisten vesien käsittelystä
Kalliotekniset suunnitelmat
Kalliorakennustöiden työselostus
Kalliomekaaninen simulointiraportti
Keilalahdentien ajotunnelipiirustukset
Pohjavesiputkien asennusohjelmat
Keilaniemen alueen rakentamishankkeet
Luonnos maanpäällisistä kuilurakennuksista
Lausunto väestönsuojan jäädytysjärjestelmästä
Lausunto melun suunnitteluarvoista
Kolmannen osapuolen lausunto kalliorakennesuunnitelmista
GEO- ja KAT-suunnitelmien esittelymuistio
LVI-ennakkoneuvottelun esittelyaineisto
PALO-ennakkoneuvottelumuistio
Ravan lupaneuvottelumuistio
Tekninen ennakkoneuvottelu
Selvitys talotekniikasta ennen luvan jättämistä
Selvitys pohjarakenteista ennen luvan hakemista
Selvitys rakennetekniikasta ennen luvan jättämistä
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n lausunto
Rakennuspaikan hallintaoikeus selvitykset
Geotekninen suunnitteluraportti
Haetaan lupaa kallioluolastoon louhittavan Keilaniemen maanalaisen pysäköintilaitoksen ja yhteisväestönsuojan rakentamiselle sekä rakennustöiden aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA

Hanke sijoittuu maanalaiselle asemakaava-alueelle ja alueelle on tehty ennakkohaltuunottopäätös (2022-689066). Kallion lujitusrakenteet ylittävät vähäisellä osuudella ennakkohaltuunoton rajan ja tästä tullaan edellyttämään rasitesopimukset tai yhteisjärjestelypäätös lupaehtona. K2-, K3- ja K4-kuilujen osalta on tehtävä sijaintiensa vuoksi huolellinen yhteensovitus liittyvien talonrakennushankkeiden kanssa.

RAKENNUSHANKE

Hankkeen kokonais- ja kerrosala on 70 940 kem2 ja tilavuus 319 000 m3.

Lupa-alue käsittää varsinaiset pysäköintihallit sekä niitä palvelevat oheis- ja tekniset tilat, kahdeksan maan päälle nousevaa pystykuilua, eteläisen sisäänajotunnelin ja väestönsuojan. Jalankulkuyhteydet maan pinnalle toteutetaan viiden kuilurakennuksen kautta (K1b, K2, K3, K4 ja K6), nämä kuilut varustetaan hisseillä sekä palo-osastoidulla uloskäytäväportaalla. Osa kuiluista on teknisiä kuiluja (K0, K1a ja K5. K5 varustetaan lisäksi palo-osastoidulla uloskäytäväportaalla). 1912 ajoneuvon pysäköintilaitos sijoittuu neljään louhittavaan halliin, joista yksi on 1-kerroksinen ja kolme teräsbetonilaattavälipohjalla jaettua 2-kerroksista. Hallit ovat yhteydessä toisiinsa välitunneleiden kautta. LE-paikkoja on yhteensä 42 kpl. Yksikerroksinen halli varustetaan 4130 henkilön väestönsuojaksi. Varsinaisen suojatilan suuruus on 3097 m². Kalliosuoja palvelee Keilaniemen alueelle sijoittuvia kiinteistöjä. Pysäköintilaitoksesta johtaa maan pinnalle kaksi kaksisuuntaista ajo- ja huoltotunneliyhteyttä. Näistä pohjoisempi, pysäköintilaitoksen keskiosaan liittyvä ajoyhteys on aiemmin luvitettu maan pinnalta maanalaisiin pysäköintilaitoksen sisäänajoluisiin saakka erillisellä luvalla 049-2023-438. Eteläinen ajoyhteys käsitellään maanalaiselta osuudelta tämän luvan yhteydessä. Ajoyhteyksien maanpäälliset muokkaukset ja avolouhinnat on myönnetty erillisillä maisematyöluvilla (049-2015-1996, 049-2022-1167 ja 049-2023-897). Ajotunneleiden betonitunneliosuudet, metroyhteyden betonitunneli sekä maanpäälliset kuilurakennukset tullaan luvittamaan jatkossa omina hankkeinaan. Pysäköintilaitokseen suunniteltu K6-kuilu on rajattu tämän lupahakemuksen ulkopuolelle maanpäällisen kaavakehityshankkeen keskeneräisyyden johdosta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennuksen palo-osastokoko, uloskäytäväjärjestelyt ja savunpoiston toiminta sekä mitoitus perustuvat oletettuun palonkehitykseen (palosimulointi). Palo-osastokoko ja uloskäytävään johtavien kulkureittien pituudet ylittävät tämän vuoksi asetuksen 848/2017 mukaiset taulukkoarvot. Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja hyväksyttävinä.

PALOTURVALLISUUS JA TALOTEKNIikka

Palosimuloinnista on VTT:n laatima lausunto, joka on puoltava seuraavin varauksin: 1) Automaattisen savunpoiston käynnistysviive automaattisen sammutusjärjestelmän vesisuutinten aktivoitumiseen. 2) Pystykuilujen hissit ja liikuntaesteisten pysäköintiruudut, ko. pysäköintiruutuja oli sijoitettu myös kuilun K3 hissien läheisyyteen, joka ei ole palomieshissi. Valitut suunnitteluratkaisut on käyty läpi pelastusviranomaisten kanssa ja käynnistysviiveen osalta todetaan asian vaativan jatkotarkastelua pelastusviranomaisten kanssa. Pysäköintijärjestely todetaan mahdolliseksi.

Autoliikenteen päästöjen vaikutuksesta ilmanlaatuun on laadittu päivitetty selvitys v. 2023, pitoisuudet eivät ylitä ilmanlaadun ohjearvoja. Selvityksen mukaan pysäköintilaitoksesta ulosjohdetuilla päästöillä on vain vähäinen vaikutus lähiympäristön ilmanlaatuun, mutta läheisten asuin- ja liiketilojen kannalta on näiden ilmastoinnin korvausilma suositeltavaa ottaa mahdollisimman etäältä päästölähteisiin nähden.

ESTEETTÖMYYS

Paikoitushallin tilat on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisiksi ja hankkeesta on laadittu esteettömyys selvitys. Yhteydet ovat esteettömiä ja LE-autopaikat on sijoitettu maanpinnalle johtavien hissiyhteyksien

läheisyyteen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta ei ole käsitellyt hanketta johtuen sen luonteesta ja sijainnista maan alla.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetron lausunto on ehdollinen. Siinä todetaan mm. louhintatyön aikana tarvittavasta ruiskubetonipintojen kunnon seurannasta ja seurantaohjelmasta metron kalliotiloissa tietyillä ratatunneli- ja asemahalliosuuksilla, räjäytysajankohdista ennakkoon sopimisesta Kaupunkiliikenteen kanssa, vuotovesiseurannasta ja -kartoituksesta louhintojen vaikutusalueella ja suositellaan metroa lähinnä sijaitsevien hallien ja tunneleiden louhimista ensimmäisessä vaiheessa. Lausunnossa pyydetään kuilun K2 suunnitelmaratkaisujen toimitamista metron käyttöön niiden tarkastamista ja hyväksymistä varten ennen kuilun K2 avaamista pysäköintilaitoksen tiloihin metron tulvakynnyksen alittuessa sekä ennen louhintojen aloittamista siinä tapauksessa, että tulee suunnitelmamuutoksia, tietoa värinämittauksista tai Kaupunkiliikenteen kanssa sovituista louhinnan järjestelyistä.

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenteen lausunnossa todetaan, että mm. tulee ottaa huomioon metroliiikenteen ja raitiotien läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja äänihaitat. Kohteessa tapahtuva rakentaminen ei saa häiritä tai vaarantaa metro-/raitiotieliikennettä, työmaat eivät saa heikentää kulkua kiinteistöille ja tarvittavat opasteet erityisesti matkustajien kulkua (jalankulku, pyörä- tai ajoneuvoliikenne yms.) varten pitää järjestää.

Pelastusviranomainen on tutustunut hankkeesta toimitettuihin suunnitelmiin 21.9.2023. Pelastusviranomainen puoltaa hanketta, mikäli palotekniset ratkaisut toteutetaan kuten hankkeen paloturvallisuussuunnitelmassa ja sen liitteissä on esitetty. Mahdollisten työmaa-aikaisten suunnitelmien osalta pelastusviranomainen tulee pitää ajan tasalla.

Kolmannen osapuolen lausunnot kalliorakenteista ja kalliosuojan jäähdytysjärjestelmistä ja ilmanvaihtolaitteistosta on toimitettu rakennuslupaun.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeen maanalainen osa rakennetaan maanalaisella asemakaavalla, eikä siten edellytä naapureiden kuulemistä. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tässä yhteydessä tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 180 000 euron vakuutta vastaan

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

erityisalan työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

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

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

Laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan

pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hankkeeseen nimettävä erityisalan työnjohtaja, joka vastaa paloturvallisuudesta.

Automaattisen savunpoiston käynnistysviiveen vaikutus automaattisen sammutusjärjestelmän toimintaan tulee vielä tarkastella ja käydä läpi pelastuslaitoksen kanssa. Toteutustapa esitetään Rakennusvalvonnalle ennen laitteiston asennusten aloittamista.

Työssä on noudatettava Kaupunkiliikenne Oy:n toimintaohjeita: Työskentely metroradan läheisyydessä ja Työskentely raitiotien läheisyydessä.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon

kaupungin työmaavesiopasta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
Länsimetron lausunnon edellyttämät ehdot on huomioitava kokonaisuudessaan.
Maan pinnalle ulottuvien kuilujen rakentamista ei saa aloittaa ennen myönnettyä kuilukohtaista erillistä maisematyö-/rakennuslupaa.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
VIRVE-verkon osalta L1-lomakkeen arviointi ja täyttö yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa.
Paloteknisten laitteiden (esim. automaattinen paloilmoitin ja sammutuslaitteisto) erityissuunnitelmien (elinkaarikirja, suunnittelun perusteet jne.) esittely pelastusviranomaiselle ennen niiden asennustyön aloittamista.
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.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa rasitteet lujitusrakenteiden osalta tulee olla perustettuina tai yhteisjärjestelypäätös tulee olla tehtynä.
Espoon kaupungin omistamilla maa-alueilla sekä lunastustoimituksen 2022-689066 maanalaisen ennakkohaltuunoton mukaisella alueella ei saa aloittaa rakennusluvan mukaisia rakennustöitä ennen kaupungin kanssa solmittavaa erillistä sopimusta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 144 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eero Mustonen
p. 040 634 3084
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jatta Salmi teki Sofia Virtasen kannattamana seuraavan palautusesityksen: ”Naapurit on jätetty kuulematta. Siksi esitän, että naapurit Itärannassa, 1500 asukasta, joille tulee olemaan merkittävä työmaan ajoliikenteen kivipöly ja meluhaitta tulee kuulla. Siksi esitän, että

asia palautetaan virkavalmisteluun naapurikuulemista varten. THL Ympäristöterveys yksiköltä tulisi myös pyytää asiantuntija lausunto.”

Mika Hentunen ja Mia Nores ilmoittivat vastustavansa Salmen esitystä, joten ehdotuksesta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat Salmen esitystä, äänestivät ”jaa” ja ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät ”ei”. Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta seitsemällä (7) äänellä viittä (5) ääntä vastaan ja yhden (1) äänestäessä tyhjää hylkäsi Salmen vastaesityksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävän mielipiteen perustelut ovat pöytäkirjan liitteenä.