

## § 97

**Uudisrakennuslupa 2023-379 Marsbyntie 10**

Päätöspäivämäärä	29.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.7.2023

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-31-106-7 KAITAA Pinta-ala 27939.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Marsbyntie 10 02270 ESPOO  Asemakaava KM-1 Liikerakennusten korttelialue, e = 0,54 15000.0 k-m <sup>2</sup> 8695.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Broman Yhtiöt Oy PL 169 80101 JOENSUU	
<b>Toimenpide</b>	Liikerakennus (1) ja 17 maalämpökaivoa  Pääsuunnittelija: Westerback Mika arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 104076868A 6607.0 6607.0 63600.0 2	
<b>Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Kaupunkikuvatoimikunta 12.12.2022 Ehdollinen Kaupunkimittausyksikkö 18.04.2023 Mahdollistava Espoon ympäristönsuojelun palvelualue 19.04.2023 Ehdollinen Espoon seudun ympäristöterveys 21.04.2023 Puoltava Naapurien kuuleminen 7 kpl 09.05.2023 Mahdollistava	
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 8 kpl Hallintaoikeus selvitykset Valtakirja	

Hankekuvaus  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoskohtalausunto  
Kerrosalalaskelma  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteettömyysselvitys  
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat  
Maalämpökaivopiirustus  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Pinnantasaussuunnitelma  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Pohjavedenhallintasuunnitelma  
Pohja- ja työmaavesien hallintasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelmat 2 kpl  
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus  
Väritetyt julkisivut ja materiaalit  
Alustava pihasuunnitelma  
Rakennetyypit  
Ravintola- ja liikuntatila  
Ympäristöselvitys valokuvin  
Korttelijulkisivu  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto  
Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
LVI-suunnittelun perusteet  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake  
**LUPAHAKEMUS**  
Haetaan lupaa kaksikerroksisen liikerakennuksen rakentamiseen ja 17 maalämpökaivon poraamiseen.

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**ASEMAKAAVA**

Hanke sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle KM-1, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Marsbyntien ja Hannuksenpellon puoleisilla julkisivuilla tulee käyttää myös lasipintoja. Kattomaisema tulee jaotella pienempiin osiin. Rakennus tulee rakentaa rakennusalan länsi- ja eteläsivuihin kiinni. Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +23.00. Tekniset tilat tulee käsitellä rakennuksen muiden julkisivujen laatutasoa vastaaviksi. Lisäksi asemakaavassa on määräyksiä mm. hulevesien käsittelyyn sekä pohjaveden pinnan ja tulvariskin huomioimiseen liittyen.

**RAKENNUSHANKE**

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen liikerakennus, jonka 1. kerrokseen

on suunniteltu kodinkonemyymälä ja 2. kerrokseen liikuntatila. Liikuntatilassa toimii padel-keskus, jonka yhteydessä on puku- ja peseytymistilat sekä ravintola. Lisäksi padel-keskuksen länsipäädyssä, puku- ja peseytymistilojen päällä, on parvi mm. pelien katseluun. IV-konehuone sijoittuu parven kanssa samaa tasoon, mutta IV-konehuoneen kohdalla rakennus on kolmikerroksinen. Liikerakennuksen julkisivut ovat pääosin hopean, harmaan ja grafiitin sävyistä peltiä. Lisäksi mm. koillis- ja eteläjulkisivujen poistumisportaissa on käytetty oranssia reikälevyä.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tontin kolmelle rakennusosalalle osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 15 000 kem<sup>2</sup>. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita taloteknisiä tiloja. Tontin itäosassa sijaitsevien liikerakennusten kerrosala on yhteensä 8 695 kem<sup>2</sup> ja rakennusoikeudesta on käytämättä 6 305 kem<sup>2</sup>.

Hankkeen kerrosala on yhteensä 6 607 kem<sup>2</sup>, mistä 6 305 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta ja 302 kem<sup>2</sup> on MRL 115 § 3 momentin sallimaa ylitystä. Tontin rakennusoikeus on tämän hankkeen jälkeen käytetty kokonaan.

#### VÄHÄISET POIKKEUKSET

Rakennuksen vesikaton ylin korkeusasema ylittää kaavan salliman korkeusaseman 400 mm. Ylimmän korkeusaseman ylitys esitetysti mahdollistaa urheilutoiminnan tilassa, sillä suurempi jänneväli kasvattaa hieman katon rakenteita ja ristikkorakenne aiheuttaa täten lisäkorotusta. Perustelut huomioiden voidaan poikkeusta pitää vähäiseinä.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 50 kem<sup>2</sup> liiketiloja kohti, 1 ap / 60 kem<sup>2</sup> toimistotiloja kohti, 1 ap / 100 kem<sup>2</sup> paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja ja huoltotiloja kohti sekä 1 ap / 150 kem<sup>2</sup> varastotiloja kohti. Asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikat tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä. Liikuntaesteisten käyttöön on osoitettava 2 autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Kaavamääräyksen mukainen autopaikkavaatimus hankkeessa on 98 autopaikkaa, joista kolme on osoitettava liikuntaesteisille. Kaavan vaatimista autopaikoista 12 sijoittuu hakijatontille ja 86 rakennuksen pohjoispuolella sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueelle LPA-tontilla 31-106-6.

Polkupyöräpaikoitus tulee asemakaavan mukaan osoittaa rakennusluvan yhteydessä. Hankkeessa rakennetaan 25 polkupyöräpaikkaa ja ne sijoittuvat rakennuksen sisäänkäyntikatoksen alle.

Rakennuksen 1. kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 84 henkilölle. Normaaliaikana suoja toimii sosiaalitulana.

#### MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty erillinen Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen leimaama paloturvallisuussuunnitelma.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma tontilla jo

olevien liikerakennusten rakentamisen yhteydessä. Tontin itäreunassa on hulevesiallas, jonka suunnittelussa on huomioitu asemakaavan vaatimukset mm. viivytyksen suhteen. Allas on mitoitettu koko tontin hulevesien käsittelylle ja sieltä on suunniteltu hallittu ylivuoto eteläreunalla kulkevaan avo-ojaan.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Suunnitelmat on päivitetty lausunnon mukaisiksi.

Teknistä toimikuntaa tai teknistä ennakkoneuvottelua ei ole nähty tarpeellisiksi. Suunnitelmia on kuitenkin täydennetty rakenneteknisen yksikön antaman palautteen mukaisesti.

#### MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hankkeesta lausunnon. Lausunnon mukaan hankealueen lounaisosassa sijaitseva paksu savikerros on GTK:n karttamallinnuksen perustella erittäin todennäköistä happamien sulfaattimaiden esiintymisaluetta ja happoa tuottavien maa-ainesten esiintymät tulee selvittää laboratorionäyttein. Lausunnossa on annettu ehtoja happamien sulfaattimaiden huomioimiseen, työmaavesien hallintaan, hulevesien käsittelyyn liittyen. Ehdosta on lisätty lupaan lupamääräyksiä.

Espoon seudun ympäristöterveys on antanut hankkeesta lausunnon. Suunnitelma on täydennetty liikuntatiloihin ja elintarvikehuoneistoon liittyvien ehtojen mukaisesti.

#### RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYT

Hankkeen toteuttaminen vaatii pysyvän oikeuden perustamista 86 autopaikan sijoittamisesta pohjoispuolella sijaitsevan LPA-tontin 31-106-6 puolelle.

#### NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ole ollut siitä huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö 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:**

pohjarakennesuunnitelmat  
rakennesuunnitelmat  
rakennelaskelmat  
salaojasuunnitelma  
pintavesisuunnitelma  
kosteudenhallintasuunnitelma  
vesi- ja viemärisuunnitelmat  
ilmanvaihtosuunnitelmat  
lämpösuunnitelmat

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen  
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.

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

Ympäristönsuojelun palvelualueen vapautus hulevesiviemäriin liittymisestä tulee toimittaa luvan liitteisiin ennen hulevesijärjestelmän rakentamista.

Happoa tuottavien maa-ainesten esiintymät tulee selvittää laboratorionäyttein. Hakemukseen tulee lisätä suunnitelma happamien sulfaattimaiden huomioimiseksi rakentamisen aikana. Happamia sulfaattimaita sisältävät maamassat tulee suojata siten, ettei niistä pääse kulkeutumaan happamia ja metallipitoisia valumavesiä ympäristöön, kuten läheiseen Djupsundsbacken-puroon.

Rakentamisessa tulee varautua työmaalta pois johdettavan veden neutralointiin. Neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Työmaalta poisjohdettavan veden pH tulee mitata aluksi päivittäin. Jos pH > 6 viikon ajan, voi mittausta

harventaa kerran viikossa tehtäväksi. Jos pH on alle 6, tulee ottaa yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun. Mikäli rakentaminen ja perustusten kuivatus tulee ulottumaan happamaan sulfidisavikerrokseen, tulee huolehtia myös valmiin kohteen kuivatusvesien neutraloinnista. Rakentamisen aikana tulee noudattaa "Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin" -opasta.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen ja hallintaan liittyvää määräystä sekä ympäristönsuojelun antaman lausunnon ehtoja todennäköisten happamien sulfaattimaiden huomioimisesta tulee noudattaa myös työmaa-aikana. Hulevesiverkostoon, ojiin tai Djupsundsbackeniin ei saa päästää käsittelemättömiä työmaavesiä.

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja maalämpökaivojen porauksessa pääkaupunkiseudun ohjeita maalämpötyömaiden porausvesien käsittelyyn -ohjetta.

Maalämpökaivotyömaiden vesien käsittely, vesien hallinta ja poisjohtaminen tulee suunnitella etukäteen ennen maalämpökaivojen porauksien aloittamista.

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

Työmaavesien hallintarakenteiden on oltava käyttövalmiina ennen rakentamisen aloittamista. Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan rasite/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta rasitteen perustamista / 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.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Piia Vihonen

p. 043-827 0872

[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.