

§ 35

Rakennuslupa 2023-1341, Nuijalantie 20

Päätöspäivämäärä	29.2.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	6.3.2024

Rakennuspaikka	49-54-118-3 KILO Pinta-ala 5749.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nuijalantie 20 02630 ESPOO Asemakaava KTY-2, II, e=0,50, liike- ja toimistorakennusten korttelialue 2874.5 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Espoon kaupunkitekniikan keskus Espoon kaupungin hanketunnus B0XP-6 02150 ESPOON KAUPUNKI Fortum Power and Heat Oy Keilalahdentie 2-4 02150 ESPOO	
Toimenpide	Lämpölaitos (rak 1) hiilineutraalin energian tuotantoon ja varastointiin, ja rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Mahlberg Niklas arkkitehti Uusi rakennus Luvan rakennus Pysyvä rakennustunnus Kokonaisala Kerrosala Tilavuus Kerrosten lukumäärä 1 1041238551 1379.0 849.0 29086.0 1	
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P3 Kaupunkikuvatoimikunta 22.05.2023 Kieltävä Kaupunkikuvatoimikunta 26.06.2023 Ehdollinen Kaupunkimittausyksikkö 29.11.2023 Mahdollistava Rajanaapurit Espoo 15.12.2023 Puoltava Kaupinkisuunnittelukeskus 12.02.2024 Puoltava	

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (10 kpl)
Lausunnon liite - Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus, 12.02.2024
Aloittamisoikeushakemus
Kaupparekisteriote
Alustava hulevesisuunnitelma
Valtakirja (2 kpl)
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomakkeet, 1 kpl
Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet, 3 kpl
Rasitesopimus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Palotekninen suunnitelma
Meluselvitys
Palotekninen selvitys
Lämpölaitoksen kuvaus
Tekninen ennakkoneuvottelu
Hankkeen kuvaus
Alustava pihasuunnitelma
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennuksen paloturvallisuuden perustietolomake
Palotekninen suunnitelma (leimattu)
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Väritetyt julkisivupiirustukset (4 kpl)
Hankkeen esittely pelastuslaitokselle_selvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa lämpölaitoksen rakentamiseen hiilineutraalin energiantuotantoon ja -varastointiin, mikä tukee Espoon kaupungin kaukolämmön tuotantoon liittyvää hiilineutraaliustavoitetta. Lisäksi haetaan lupaa maanrakennus- ja perustamistöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta. Aikaisella aloituksella turvataan laitoksen käynnistäminen kaukolämmön tuotannossa lämmityskaudelle 2025-2026. Näin pyritään pienentämään talven vaikutusta perustamis- ja runkovaiheessa ja niistä aiheutuvaa aikatauluriskiä tuotannon aloitukselle.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Kortteli on liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Asemakaavan sallima rakennusoikeus on 2875 kem² ja rakennukset voivat olla kaksikerroksisia. Pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi on määrätty kivi ja lasi.

Espoon kaupungin (3.11.23) poikkeamispäätöksellä (2023-833) on hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että laitoksen julkisivumateriaali on kiven ja lasin sijaan metallilevy ja rakennusalan raja ylittyy rakennuksen eteläpuolella, jolloin rakennus sijoittuu osin pysäköimispaikan

rakennusosalalle.

Espoon kaupunki myöntää haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain säännösten perusteella seuraavin ehdoin:

1. Rakenteiden, luiskien ja työmaa-aikaisten aluevarausten ja rakennusten sijoittamiseen kiinteistön 49-54-118-3 ulkopuolelle tulee saada naapurikiinteistöjen suostumus.
2. Rakennusalan raja voidaan ylittää esitetyllä tavalla etelän suuntaan siten, että se noudattaa itäpuolella olevan Espoo Cateringin keskuskeittiön eteläisen katoksen linjaa, mikäli se parantaa edellytyksiä kiinteistön pohjoispuolisen metsikön säilymiseen.
3. Rakentamista ei saa ulottaa kiinteistön pohjoisosassa sijaitsevalle istutettavalle alueen osalle. Maanmuokkauksen ja muiden rakennustoimenpiteiden perusteella kyseiseltä alueelta ei saa kaataa puita enempää kuin mitä asemapiirroksessa on esitetty.
4. Rakennuksen julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisena ja se tulee valaista.
5. Lämpöakun julkisivuun ei saa kiinnittää yrityksen valomainosta.
6. Lämpölaitoksen katto tulee toteuttaa viherkattona.
7. Maanalainen ylivuotoallas tulee maisemoida ja sijoittaa siten, ettei se estä tai heikennä istutettavan alueen osan puurivin istuttamista ja kasvua.
8. Ajopiha tulee toteuttaa pääasiassa vettä läpäisevänä pintana.
9. Kiinteistön liikennejärjestelyt tulee toteuttaa siten, että katualueelle siirtyminen on turvallista. Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida, että pelastusliikenteen ratkaisut ovat toimivat.
10. Kiinteistön itä- ja kaakkoisosaa tulee toteuttaa vehreänä. Alueen tulee muodostaa avointa puistoaluetta kohden puustoinen reunavyöhyke. Alueelle tulee istuttaa myös suureksi kasvavia puita siten, että puut muodostavat jo alusta asti rakennusta suurmaisemassa maisemoivan vaikutuksen. Kasvillisuus tulee olla monilajista ja luonnonmukaista sekä viereisen metsäisen kumpareen kanssa yhteensopivaa.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on kaksikerroksinen ja lämpölaitoksen toiminta perustuu sähkön säilömiseen, lataamiseen ja purkamiseen. Lämpölaitos koostuu kaukolämpöakusta, 20 000 m³, sekä lämpölaitosrakennuksesta. Lämpölaitosrakennus sisältää kaukolämpöpumppaamon, missä sijaitsee myös sähkökattila.

Lämpöakku varustetaan ylivuotoaltaalla. Lämpölaitos verhoillaan yhtenäisellä vaalealla osittain perforoidulla metalliverhouksella. Verhousrakenne yhdistää lämpölaitoksen eri osat kaupunkikuvassa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Valoisan aikaan laitos näyttyy veistoksellisena massana ja pimeään aikaan valaistusratkaisu viestii laitoksen toimintaperiaatteesta. Lämpölaitosrakennuksessa on viherkatto. Lämpöakussa on kalteva metallipintainen katto. Rakennuksen räystäskorkeus on +24.00 ja kaukolämpöakunosuuden ylin korko on +55.00.

Rakennusalan raja ylittyy poikkeamispäätöksen mahdollistamana n 7,25 m rakennuksen eteläpuolella naapurirakennuksen julkisivulinjan mukaisesti. Ylityksen syynä on pohjoispuolen puiden säilyttäminen.

Lämpöakun kaivanto tulee ulottumaan syvimmillään noin tasolle + 9,5 eli noin 1,5 metriä pohjavesipinnan alapuolelle. Pohjaveden pinnan alapuolella kaivettaessa kaivantojen kuivanapito tehdään pumppauskuopista ja -kaivoista pumppaamalla. Pohjaveden alenemisen

vaikutus on puolitoista metriä alennustasolla hyvin paikallinen eikä ulotu eteläpuolen Nuijalantien ja kunnallistekniikkaan alueelle.

Lämpölaitoksessa käytetään lisäveden valmistukseen laimeaa 3 % lipeää pH:n säätöön. Varastoitavan lipeämäärä on vähäinen ja kemikaalisuhdelukulaskennan perusteella ei tarvita kemikaaliturvallisuusilmoitusta. Laitoksen toiminnasta on tehty riskikartoitus ja laitos on suunniteltu huomioiden käytettävät kemikaalit.

Rakennuksessa ei varastoida tai käsitellä räjähtäviä kemikaaleja. Koko kohteen kattava palotekninen suojaustaso on automaattinen paloilmoinjärjestelmä ja alkusammutuskalusto ja lisäksi osa tiloista suojataan automaattisella sammutusjärjestelmällä.

Sammutusvesien keräily on osoitettu laitoksen pihamaalle (ylivuosaaliö), päämuuntajan bunkkeriin, sekä laitoksen lattiarakenteisiin. Sammutusvettäkeräävällä piha-alueella käytetään asfalttipinnoite. Muu ajotiepiha-alue on vettäläpäisevää avointa asfalttipinnoitetta.

Tontin ajoliittymä on naapuritontin 54-118-2 kautta ja siitä on perustettu rasite(K3). Pelastusreitti kulkee laitoksen ympäri. Nostopaikat on osoitettu rakennuksen eteläpuolelle sekä pohjoispuolelle. Jätteitä ei tuoteta. Huoltotoimenpiteistä aiheutuva jäte vietään pois osana huoltotoimenpidettä.

Hankkeessa ei ole asetuspoikkeamia. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kerrosala on 849 kem² ja kokonaisala on 1379 m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2026 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus hankkeelle on 1 ap/50 kem². Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi kattamattomana pihalle 2 ap. Kaupunkisuunnittelukeskukselta on 30.01.2024 pyydetty lausuntoa rakennusluvasta siltä osin, kun hankkeen yhteydessä toteutettavien autopaikkojen määrä on kaksi. Kaupunkisuunnittelukeskus ei näe estettä rakennusluvan myöntämiselle haetulla tavalla. Hankkeesta saadun selvityksen perusteella kaksi autopaikkaa ovat riittävät lämpölaitoksen käyttöön ja huoltotarpeeseen nähden. Pohjapiirustusten perusteella rakennukseen ei tule sellaisia henkilöstötiloja, jotka edellyttäisivät useamman autopaikan toteuttamista kiinteistölle.

Lämpölaitos on miehittämätön ja siellä oleskellaan vain tilapäisesti, jolloin väestönsuojaa ei Pelastuslain 71 § mukaisesti tarvitse rakentaa.

RASITTEET

Tontin länsireunalla toteutetaan maaston muokkauksia, joista muodostuu uusi rasite naapurikiinteistölle 54-118-2. Tästä on tehty alustava sopimus.

MUUT SELVITYKSET

Lämpölaitos tuottaa melua ympäristöön pääasiassa pumppujen sekä kohteen vesikatolle ja ulkoseinällä sijaitsevien taloteknisten laitteiden aiheuttamasta melusta. Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys

rakennuksen toiminnasta. Kohteen tuottamat äänitasot eivät ylitä Ympäristöministeriön asetuksessa (796/2017) esitettyjä suurimpia sallittuja äänitasoja naapuruston asuinrakennusten julkisivulla tai piholla.

Hulevedet ohjataan tontin eteläosaan sijoitettavaan viivytysäiliöihin, josta ne johdetaan kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Rakennus ei ole esteetön, sillä se ei ole Esteettömyysasetuksen 1 § mukainen hallinto-, palvelu-, toimisto-, liike-, varasto-, tuotanto- tai asuinrakennus.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon ja todennut julkisivun perforoidun metalliverhouksen käärivän sisäänsä koko laitoksen niin, että suoja-aita on tarpeeton. Hanketta on puollettu ehdoin mm. siirtää kokonaisuutta etelään ja tutkia julkisivuverhouksen detajjikkaa mm. eri muotojen liittymäkohtien ja avattavuuden osalta.

Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset. Lupamääräykseksi on asetettu detaljisuunnitelmia sekä mallikatselmuksia julkisivuverhouksesta.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty erillisessä teknisessä esittelypalaverissa ja suunnitelmia on täydennetty sen perusteella.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Länsi-Uudenmaanpelastuslaitos on tutustunut palotekniseen selvitykseen ja -suunnitelmiin. Savunpoiston laukaisukaavio ja käyttöohjeet hyväksytetään pelastusviranomaisella ennen asennusten aloitusta. Tästä on lupamääräys.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on kuullut naapureita eikä heillä ole hankkeesta huomautettavaa.

MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja perustamistöiden suorittamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 43 085 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma

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

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja
kosteudenhallintasuunnitelma

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan
aloituskokouksen pitämiseksi.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon
kaupungin työmaavesiopasta.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön

tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Savunpoiston laukaisukaavio ja käyttöohjeet tulee hyväksyttävä pelastusviranomaisella ennen asennusten aloitusta.

Lämpöakun julkisivuun ei saa kiinnittää yrityksen valomainosta.

Pimeän ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jottei se vaaranna tiellä liikkujien turvallisuutta.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135, 144

Valmistelijat / lisätiedot:
Marja Kankaanpää
p. 043 827 0875
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.