

§ 114

Uudisrakennuslupa 2024-699, Luomanportti 2

Päätöspäivämäärä 12.9.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 18.9.2024

Rakennuspaikka	49-22-2-3 OLARI Pinta-ala 4715.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luomanportti 2 02200 ESPOO Asemakaava K-1 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan myös urheilu- ja liikuntatoimintaa pal 4700.0 k-m ² 0.0 k-m ²												
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI													
Toimenpide	Liikerakennus (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti Uusi rakennus													
	<table> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>104163923J</td> <td>4855.0</td> <td>4855.0</td> <td>31623.0</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	104163923J	4855.0	4855.0	31623.0	3	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä									
1	104163923J	4855.0	4855.0	31623.0	3									
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1													
	Kaupunkikuvatoimikunta	20.05.2024	Kieltävä											
	Kaupunkikuvatoimikunta	17.06.2024	Ehdollinen											
	Kaupunkimittausyksikkö	01.07.2024	Mahdollistava											
	Naapurien kuuleminen, 3kpl	20.08.2024	Mahdollistava											
	Kaupunginmuseo	05.07.2024	Mahdollistava											
	Kaupunkitekniikan keskus	02.07.2024	Ehdollinen											
	Ympäristönsuojelun palvelualue	23.07.2024	Mahdollistava											

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 8kpl
Valtakirja, 2kpl
Asemapiirustus-DWG
Aloittamisoikeushakemus
Poikkeamispäätös
Liitoskohtalausunto
Katukorkeusilmoitus
Lyhytaikainen maanvuokrasopimus
Tontin myyntipäätös
Lainhuutotodistus
Kaupparekisteriote
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Kosteudenhallintasuunnitelma
Energiaselvitys ja energiatodistus
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennusoikeuslaskelma
Esteettömyysselvitys
Esteetön rakennus suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Leimattu Palotekninen suunnitelma
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Vesihuollon muutossuunnitelma
Pihasuunnitelma
Ulkoväriyssuunnitelma
Tonttileikkaukset
VSS piirustus
Rakennetyypit
Kaivokuvat
LVI-asempiirustus
Pohjakartta
Kaavakartta
Kaavamääräykset
Rakennushankeilmoitus RH1
Pohjarakennesuunnitelma
Pohjatutkimuskartta ja pohjatutkimusleikkaukset
Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma
Ympäristöselvitys
Ympäristötekniinen tutkimusraportti
Ennakkoneuvottelun muistio
Siirrettävä viemäriinaja
Sijoituslupa tontille johtaville kl-, hulevesi-, viemäri- ja vesijohdoille
Selvitys ajoliittymistä

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kolmekerroksisen liikerakennuksen rakentamiselle. Lisäksi haetaan oikeutta perustusten ja väestösuojan rakentamiselle ennen luvan

lainvoimaisuutta. Aloittamista perustellaan tontin jo kunnostetulla maaperällä ja runkovaiheen rakentamisella ennen talvea.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), jolla sallitaan myös urheilu- ja liikuntatoimintaa palvelevien tilojen rakentaminen. Rakennusosalalle on esitetty kaksi eri kerroskorkeutta siten, että enintään viisikerroksinen ala on pohjoispuolella ja neljäkerroksinen ala eteläpuolella. Kaavamääräysten mukaan mahdolliset saastuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamista. Kiinteistölle tulee rakentaa autopaikkoja 1 ap / 70 kem². Kiinteistön etelä- ja pohjoisosaan on osoitettu istutettava puurivi. Tontin koillisosaan on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on 22.03.2024 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- uudisrakennus ja uusi pysäköintialue ylittävät istutettavan alueen osan rajan,
- uudisrakennus ylittää rakennusalan rajan,
- suunniteltu ajoliittymä poikkeaa asemakaavan sallimasta sijainnista,
- johtoa varten varatulla alueen osalla sijaitseva johto siirretään kiinteistön ulkopuolelle kaupungin osoittamaan sijaintiin, ja
- istutettavan puurivin sijaan viereisen tontin naapurirakennuksen kohdalle tehdään kivetty alue.

Hanke on poikkeamispäätöksen mukainen.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4700 kem². Hankkeen kerrosala on yhteensä 4855 kem², josta asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta on 4577 kem² ja 278 kem² on MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 123 kem².

RAKENNUSHANKE

Rakennus sisältää automyymälän ja -korjaamon sekä ilmanvaihtokonehuoneen ja väestösuojan. Ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu myymälä- ja korjaamotoiminta sekä henkilökunnan sosiaalitytöt, jotka ovat väestösuojassa. Toisessa kerroksessa ovat henkilökunnan taukotila, toimistotilat sekä ilmanvaihtokonehuone. Ylimpään kerrokseen on sijoitettu autojen näyttelytila, jonne ajetaan rakennusmassan sisäpuolista ajoluiskaa pitkin. Ajo kolmanteen kerrokseen sekä korjaamon tiloihin tapahtuu katetun ulkotilan kautta. Rakennus on teräsbetonirunkoinen. Julkisivut ovat pääasiassa tummanharmaita ja valkoisia PVP-elementtejä sekä profiilipeltiä. Eteläpäädyn julkisivussa on alumiinilevyverhoilu sekä alumiinisäleikköä. Rakennuksen pääjulkisivuissa on suuria näyteikkunoita. Lounaisjulkisivulle kasvatetaan viherseinä, jonka tarkoitus on olla taustana viereiselle tontin rajalla olevalle suojellulle rakennukselle. Rakennuksen vesikate on bitumikermiä.

Uudisrakennus sijoittuu tontin itäpuolelle ja länsipuoli on pääasiassa varattu pysäköinnille. Piha-alue asfaloitetaan ja pihan tasoerojen välille rakennetaan tukimuuri. Pääsisäänkäynnin edusta päällystetään betonilaatoilla. Reuna-alueille istutetaan mm. nurmikkaa ja puita. Ajoneuvoliittymiä laajennetaan ja siirretään.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeelle ei ole haettu vähäisiä poikkeamia.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 70 kem². Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan vaatimat 66 ap, joista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Osa pysäköintipaikoista varustetaan sähköautojen latausasemilla.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joissa on suojapaikkoja yhteensä 60 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana sosiaalitalana.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena.

Pääsisäänkäynti on esteetön, rakennuksessa on hissi ja kaikissa kerroksissa on liikuntaesteisten WC-tilat.

MUUT SELVITYKSET

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ilmoitus pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukselle. Pilaantuneen maaperän kunnostamiselle on myönnetty ELY:n päätös.

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma, joka on hyväksytty pelastuslaitoksella. Automyymälä tiloista (1. ja 3. krs) on laadittu erillinen palokuormalaskelma, jossa on laskettu ajoneuvojen määrä, jonka tilaan voi tuoda palokuormaa ylittämättä. Automyymälän tiloihin sijoitetaan näkyvälle paikalle ilmoitus suurimmasta sallitusta autojen määrästä. Alimman kerroksen autokorjaamotiloissa on palavan nesteen varasto.

Tontin hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen suunnitelma. Tontin hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysjärjestelmän kautta HSY:n hulevesiviemäriin.

Viemäriinjan siirrolle pois tontilta on tehty suunnitelma ja saatu Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa. Viimeisessä käsittelyssä hanketta puollettiin ehdoin, jonka mukaan suunnittelussa tuli kehittää lounaspäädyn julkisivua. Suunnitelmia on muutettu annetun lausunnon mukaisesti.

Rakennustekninen yksikkö ei ole huomauttanut hankkeesta.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on antanut ohjeita lausunnossaan mm. rakenteiden mahtumisesta omalle tontille, kunnallisteknisten laitteiden siirtämisestä, katuvalaisimista sekä ajoliittymien rakentamisesta. Hanke on toiminut annettujen ohjeiden mukaan ja ohjeet oh huomioitu suunnitelmassa.

Ympäristönsuojelun palvelualue on lausunnossaan todennut, että

maaperä on osoittautunut tutkimuksissa pilaantuneeksi ja se tulee kunnostaa ELY-keskuksen antaman päätöksen mukaisesti.

Kaupunginmuseo on lausunut hankkeesta ja todennut, että historiallisen ajan kylänpaikasta Gräsa/Olarsby ei todennäköisesti ole säilyneitä jäännöksiä kiinteistön alueella. Museolla ei ole ollut hankkeesta muuta huomautettavaa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätosehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa perustusten ja väestönsuojan rakentamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 82 250 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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 laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Suoritettaessa maankaivu- ja muita rakennustöitä kiinteistöllä maaperän laatua on tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä sellaisesta maaperän pilaantumisesta, jota ei ole huomioitu Uudenmaan ELY-keskuksen antamassa päätöksessä UUDELY/8362/2024, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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 suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus

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.

Erillisen palokuormalaskelman mukaiset kiinteät merkinnät on oltava asennettuna Pelastuslain 81 § mukaiseen tarkastuksessa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Susanna Haasmaa
p. 040 634 4134
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.