

Uudisrakennuslupa 2024-1020, Solisevantie 10

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-40-105-2	Solisevantie 10
ESPOON KESKUS	02760 ESPOO
Pinta-ala 20302.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	YO, II, e=0.25, Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	5076.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	3150.0 k-m ²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Uuden koulurakennuksen (1) rakentaminen ja olevan koulurakennuksen (2 / 1003008122) laajentaminen sekä sisäiset tilajärjestely- ja julkisivumuutokset, maalämpökaivojen poraaminen, uudisrakennuksen liikuntasalin ja olevan koulun ruokasalin hyväksyminen kokoontumistiloiksi, rakennustöiden aloittamisoikeus ennen luvan lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104181959B	2442.0	2222.0	13250.0	3

Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1003008122	383.0	8.0	90.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1

Kaupunkikuvatoimikunta	12.08.2024	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	23.09.2024	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	05.09.2024	Puoltava
Naapurien kuuleminen, 14 kpl	29.10.2024	.
Kaupunkimittausyksikkö	11.10.2024	Puoltava
Kaupunginmuseo	22.10.2024	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Pääpiirustukset, 20 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma, 4 liitettä
Pihasuunnitelma, 2 osassa
Värilliset julkisivut, 4 liitettä
Värilliset julkisivuotteet (Ulkoväriyssuunnitelma)
Havainnekuvakooste
Väestönsuojapiirustus
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio, 2 liitettä
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Johtoselvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet
Liito-oravaselvitys (12.5.2021)
Liito-orava-puustokatselmusmuistio, 2 kpl
Valokuvakooste
Ennakkolausuntoja, 3 liitettä
Vastinekooste annettuihin lausuntoihin
Naapurin suostumus ja Kadun näkemäalueen hyväksyntä
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus, 3 eri vaiheen asiakirjaa
Rakennesuunnittelun perusteet, 2 kpl
Rakennetyypit, 2 liitettä (rakennuksittain)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Paloturvallisuussuunnitelma, 2 kpl (rakennuksittain)
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Kuivaketju10 - Tehtävälista - ennen rakennuslupaa
Esteetön rakennus lomake
Esteettömyys selvitys
Akustisen suunnittelun perusteet
Lausunto ulkovaipan ääneneristävydestä
Peruskorjausosan energiaselvitys

Uudisrakennuksen energiaselvitys ja -todistus
Alustava pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Kokoontumistilakaavio, 2 kpl
Iltakäyttökaavio
Aloittamisoikeushakemus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa uuden koulurakennuksen rakentamiseen ja olevan koulurakennuksen muutostöille, 21 maalämpökaivon poraamiselle, uudisrakennuksen liikuntasalin ja olevan koulun ruokasalin hyväksymiselle kokoontumistiloiksi sekä piha-alueiden muutostöille. Tontin länsiosa (mm. koulun kenttä) ei kuulu lupa-alueeseen. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan sillä, että koululaisten väistötiloissa oleva aika saadaan minimoitua. Aloittamisoikeutta haetaan uudisrakennuksen maanrakennustöille, perustusten ja paikallavaluseinien muottiraudoitus- ja betonointitöille sekä olevan koulun iv-konehuoneiden rakenteille.

Tontilla sijaitsevan koulurakennuksen teknisille muutostöille (peruskorjaus) on myönnetty viranhaltijan toimesta muutoslupa (2024-663), jonka mukaiset työt edellyttävät mm. rakenteiden laajamittaista purkamista. Tässä luvassa ko. rakennukseen esitetään edelleen laajennustoimenpiteitä sekä tila- ja julkisivumuutoksia.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa rakennuslainaikainen asemakaava vuodelta 1984. Asemakaava sallii tontille kaksikerroksisten rakennusten rakentamisen rakennusoikeuden ollessa 5076 kem², maanpäällisen kellarin rakentamista ei ole kielletty. Julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole annettu. Asemakaavan ainoa määräys edellyttää autopaikkoja rakennettavan vähintään 1 ap / 200 kem².

Alueelle on tehty Sunan koulu, VK6004 -vaiheittainen asemakaavan muutos: ko. vaihekaavalla on mahdollistettu tontin huoltoajo (sisältää le-saattoajon) puiston kautta tontille asemakaavan aiemmin salliessa puistoraitilla vain kevyen liikenteen. Vaihekaava on kuulutettu lainvoimaiseksi 11.12.2024.

RAKENNUSHANKE

Hanke on kolmisarjainen oppilasmäärältään noin 480 oppilaan (18 perusopetusryhmää ja 3 pienryhmää) koulu. Arvio tulevasta henkilömäärästä on noin 40 työntekijää.

Tonttia ympäröi pääosin omakoti- ja rivitalovaltaiset asuinalueet. Tontin eteläpuolella sen välittömässä läheisyydessä on puistoalueita ja pohjoispuolella leikkipuisto. Tontin itäpäässä on Solisevantien kääntöpaikka. Solisevantie muuttuu kääntöpaikan jälkeen olevan rakennuksen koillispuolella puistoraitiksi, jota pitkin tontin huoltoajo on mahdollista.

Oleva koulurakennus sijoittuu tontin koillisrajalle, julkisivurakenteiden uudistaminen energiataloudellisesti toimivampina (aiempi lupa 2024-663 mahdollistaa uusimisen, kerrosalamuutos huomioidaan tässä luvassa) merkitsee ulkoseinärakenteiden paksuntumista siten, että osa julkisivurakenteesta ulottuu jatkossa tontilta puiston puolelle, jolle on tonttiyksikön suostumus.

Uudisrakennukselle tarpeellinen esteetön saattoliikenne sekä huoltoajo osoitetaan koulutontin koillisreunan VL-puistoalueella kulkevaa, olevaa väylää pitkin. Rakennus on vähäisiltä osin kolmikerroksinen (piirustuksissa käytetään nimikkeitä kellari - 2. kerros), osa tiloista sijoittuu päällekkäin kolmeen kerrokseen; asemakaavan kerrosluvusta on haettu vähäistä poikkeamaa. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin puiset (pystylaudoitus ja -rimoitus) ja pääväriltään punaiset olevan koulun ollessa julkisivuiltaa pääosin punatiiltä. Rakennuksen sisäpihan puoleinen viherkattoinen katosyhteys kattaa rakennusten välisen esteettömän kulkuyhteyden, katos ulottuu olevan koulurakennuksen sisäpihan puolella laajennettavien sisäänkäyntikatosten yläpuolelle olevan koulun rakenteista erillisenä katosrakenteena. Liikuntasalille haetaan hyväksymistä enintään 525 henkilön kokoontumistilaksi.

Olevaa koulurakennusta laajennetaan rakennuksen koillissivun taitekohdassa rakentamalla keittiön yhteyteen rullakkovarasto ja jätevarasto, jonka lisäksi tehdään iv-konehuonelaajennuksia toisessa kerroksessa sekä vesikaton tasolla. Sisäisten tilajärjestelymuutosten (liikuntasali muuttuu ruokasaliksi ja vähäisempiä tilamuutoksia) myötä julkisivuun tehdään toiminnan vaatimat aukotusmuutokset ja väliseinämuutosten vuoksi ikkunoita siirretään vähäisesti. Rakennuksen koillissivulle, tontin ulkopuolelle, rakennetaan uusi huoltoluiska ja katos teknisen työn tiloja varten, ko. maanpäälliset rakenteet sisältyvät sisäiseen maanvuokrasopimukseen. Koulun luoteispäädyssä pihalla erillisenä oleva pihavarasto (ei kiinteistötunnusta) korjataan ja välituntihiha uusitaan kokonaan. Korkea metsäalue tontilla sekä Solisevanpuron reunoilla etelässä ja lounaassa säilytetään liito-oravien ekologisen yhteyden turvaamiseksi. Uudelle ruokasalille haetaan hyväksymistä enintään 216 henkilön kokoontumistilaksi.

Alueella ei ole hulevesiverkkoa. Tontin imeytymättömiä hulevesiä viivytetään uudisrakennuksen länsipuoleisen ajoyhteyden alle sekä olevan rakennuksen kaakkoispuolen pysäköintialueen alle sijoitettavissa viivytyrakenteissa ennen vesien johtamista Solisevanpuroon, jolle haetaan kaupunkitekniikan keskuksen suostumus. Lisäksi kaupunkitekniikan keskukselta haetaan sijoituslupa tontin rajan ulkopuolelle sijoittuville maanalaisille rakenteille.

RAKENNUSOIKEUS

Olevan rakennuksen kokonaisala on muutosten jälkeen 3603 m² ja kerrosala 3158 kem², rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 3036 kem². Uudisrakennuksen kokonaisala on 2442 m² ja kerrosala 2222 kem², rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 1927 kem². Rakennusten kokonaisala on yhteensä 6045 m² ja kerrosala 5380 kem². Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 4963 kem² ja tämän ylittävän kerrosalan osuudesta osa katsotaan osaksi rakennusoikeutta (käytetään kokonaan) ja osa rakennusasetuksen mahdollistamaa ylitystä.

Rakennuslainaikaisen asetuksen 341/1979 mahdollistama rakennusoikeuden ylitys, jonka rakennuslautakunta ko. asetuksen mukaan voi sallia, on enintään 5 %, kun se johtuu lämpötaloudellisista syistä, julkisivun elävöittämiseksi tai meluntorjunnan vuoksi rakennuksen ulkoseinän rakentamisesta paksummaksi kuin 250 mm. Rakennusoikeuden ulkoseinärakenteiden paksuudesta johtuva ylitys on yhteensä noin 1,4 %. Kun ylitykseen lasketaan mukaan myös nykyisin MRL:n sallimat tekniset tilat ja hormit, on ylitys kaikkiaan yhteensä noin 5,8 % .

Rakennusoikeuden laskentatapa MRL:n 115 § mukaisena on haettu ja perusteltu vähäisenä poikkeamana kohdassa Vähäiset poikkeamat (viimeinen asemakaavapoikkeama).

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hankkeessa on useita vähäisiä asemakaavapoikkeamia johtuen osin siitä, että hankekokonaisuus käsittää myös tontilla olevan rakennuksen muutostyöt.

- Tontin lävistää sen keskiosassa pp-reitti (yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa). Suunnitelmassa kaavassa merkitty linjaus muutetaan kulkemaan kentän vierellä nykyisinkin kulkevaa raittia pitkin ja pp-reitin kohta otetaan pihakäyttöön. Perustelu: Tontin välituntipihakäyttöön osoitettavissa oleva tila on ahdas ja koulun laajentumisen myötä on tarve ottaa tontista mahdollisimman suuri osa lasten käyttöön. Kaksi rinnakkaista kulkuväylää jatkossa on turhaa. Pp-linjaus on ollut jo käytännössä osa leikkipihaa ja kulkeminen on tapahtunut kentän viertä.

- Uudisrakennus ylittää rakennusalueen rajan pp-alueen puolelle kiilamaisesti 0,65-1,4 m. Perustelu: Kevyen liikenteen uuden linjauksen siirtyessä lähelle kenttää halutaan välituntipihan koko saada mahdollisimman suureksi, kun se joka tapauksessa pienenee verrattuna vanhaan pihaan. Uudisrakennusta on työnnetty siksi lähemmäs kenttää ja otettu hieman lisätilaa siirtyneeltä pp-alueelta.

- Asemakaavassa rakennusten sallittu kerrosluku on 2 ja lisäksi sallitaan maanpäällinen kellari. Uudisrakennuksessa maata vasten rinteeseen rakennetaan kellaritilojen lisäksi musiikkiluokka sekä liikunnan pukutilat, jotka ovat kerrosalaan laskettavaa pinta-alaa ja täten rakennuksen ao. kohdassa tekevät rakennuksesta 3-kerroksisen. Perustelu: Maanpäällinen kellari ja 2 kerrosta mahdollistavat rakennuslainaikaisessa asemakaavassa rakennukselle 3-kerroksisen ilmeen ja nyt toteutetaan kaavan sallima enimmäiskorkeus 3 kerrosta, mutta siten, että kellarikerrokseen sijoitetaan osin myös rakennusoikeuteen laskettavia tiloja.

- Liikuntasali on upotettu rinteeseen, jolloin kellarikerrokseen siltäkin osin toteutetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, mitä ei kaava erikseen salli. Perustelu: On kokonaisuuden kannalta (suuren rakennusmassan mahdollisimman luonteva istuttaminen ympäristöön) luontevaa upottaa saliosa rinteeseen.

- Olevan rakennuksen pohjoisnurkka ylittää tontin rajan noin 8 cm. Syynä on purettavan ulkoseinärakenteen uusiminen paremmin lämpöeristettynä ja siten paksumpana. Nykyisin (tarkemitattava) tontin raja viistää tiilipintaa julkisivussa. Ylitykselle on naapurin (tonttiyksikkö) suostumus.

- Peruskorjattavan osan tekniikka uusitaan ja tekniset tilat laajenevat oleellisesti. Rakennusoikeuslaskelmat on tehty noudattaen MRL 115 §:a.

Laajennettavia, vesikatolla sijaitsevia konehuoneita ei ole laskettu osaksi olevan rakennuksen kerrosalaa eivätkä tekniset tilat kummassakaan rakennuksessa vie varsinaista rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden laskentatapa perustuu nykyvaatimusten mukaiseen rakentamiseen ja samalla suureen teknisten tilojen tarpeeseen hankkeessa, jossa myös oleva rakennus säilytetään ja peruskorjataan.

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut kaikkia haettuja asemakaavapoikkeamia. Poikkeamien perusteluja on pidetty riittävinä ja mm. kerroslukupoikkeaman osalta todettu, että rakennus vaikuttaa kolmikerroksiselta, kuten kaava massoittelulle sallii: on hyvä, että tilat saadaan järjestettyä siten, että koulutontin pinta-alaa säästyy mahdollisimman paljon piha- ja viheralueita varten.

Lisäksi hankkeessa poiketaan väestönsuojapaikkojen mitoituksen osalla valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 § mukaisesta prosentti- ja henkilömitoituksesta noudattaen pelastuslaitoksen puoltamaa rakennuslautakunnan 27.6.19 tekemää päätöstä § 89 suojapaikkamitoituksen suhteen. Tässä hankkeessa rakennetaan yksi väestönsuoja, jonka suoja-alan koko on vähintään 120 m². Esitetty poikkeama perustuu aiemmin lautakunnassa tehtyyn päätökseen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä em. perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan tontille yhteensä 25 ap, joista 24 ap olevan rakennuksen kaakkoispäädyn pysäköintialueelle ja 1 ap liikuntaesteiselle soveltuvana uudisrakennuksen länsipuolelle, tälle alueelle toteutetaan lisäksi le-saattopaikka suurikokoiselle (3,6 x 8,5 m) ajoneuvolle. Kohteeseen toteutetaan sähköautojen latauspistevalmius ja pysäköintialueelle 2 autopaikalle latauspiste. Tontin autopaikkojen lisäksi hanketta palvelee olevan rakennuksen koillispuolelle sijoittuvan torialueen olevat 2 le-ap, jotka säilytetään alueella tehtävien katutöiden yhteydessä.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja toteutetaan henkilökunnalle 32 pp, joista 12 pp katettuna ja oppilaille tontille 170 pp.

Olevassa koulurakennuksessa on sen osittaisessa kellarissa rakennuksen luoteispäässä yksi S1-luokan väestönsuoja. Suojassa on suojatilaa yhteensä 60 m², 100 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä varastotilana ja talonmiehen työtilana ja tämä suoja tarkistetaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Uudisrakennuksen kellariin rakennetaan suoja-alaltaan 92 m² suuruinen S1-luokan väestönsuoja, jonka laskennallinen suojapaikkamäärä on 122 paikkaa. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalituloina ja siivouskeskuksena.

MUUT SELVITYKSET

Liikennemelun suhteen hanke sijaitsee ns. hiljaisella alueella. Kohde sijaitsee lentomelukarttojen vyöhykkeellä "laskeutumisyöhyke". Espoon kaupunki ei ole asettanut erityisiä ulkovaipan ääneneristysvaatimuksia lentokentän laskeutumisyöhykkeelle sijaitseville opetusrakennuksille, mutta edellyttää kuitenkin lentomelun huomioon ottamista rakennuksen suunnittelussa, mikä on tehty. Luvan liitteisiin on toimitettu selvitys rakenteiden ääneneristävydestä.

Luvan liitteeksi toimitetun vuonna 2021 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan selvitysalueelta ei ollut tehty aiempia liito-oravahavaintoja. Espoon keskuksen laajassa liito-oravataarkastelussa (Luontotieto Keiron Oy 2021) on selvitysalueelta rajattu liito-oravalle soveltuvia metsiä. Rajauksista yksi ulottuu myös selvitysalueelle. Vuoden '21 selvityksessä Sunan koulun alueella ei edelleenkään havaittu merkkejä liito-oravasta. Paikalla on pidetty useita puustokatselmuksia, joissa on ollut mukana myös ympäristönsuojelun edustaja ja rakennusvalvonnan maisematyölupien valmistelija. On todettu mm., että tontilla kaadettavaksi merkityt puut (uudisrakennuksen kohdalla, rakennusten muodostamalla sisäpihalla ja kaakkoisosan pysäköintialueella) eivät ole kolopuita eikä uutta liito-oravaselvitystä tarvitse tehdä. Pysäköintialuetta rajaavan tukimuurin on todettu sijaitsevan lähellä liito-oravan reitin puita, kaadettavaksi esitettyjen puiden kaato on kuitenkin todettu mahdolliseksi.

Ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja on käynyt kohteessa (työmaa on toiminnassa tontilla edellisen myönnetyn luvan 2024-663 vuoksi) ja ohjannut hulevesien ja työmaavesien hallintasuunnitelman sisältöjä. Työmaavaiheessa vedet johdetaan selkeytysaltaiden jälkeen ojaan, joka laskee Solisevanpuron ja Finnoonpuron liittymäkohtaan. Myös luvan mukaisten töiden valmistumisen jälkeen hulevedet johdetaan viivytyksen jälkeen eri kohdissa Solisevanpuroon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ennakkoon ja puoltanut sitä ehdoin, että jatkosuunnittelussa tarkistetaan uudisrakennuksen ikkunapinta-alat tilojen riittävän luonnonvalon varmistamiseksi, lisäksi rakennusten välinen kulkuyhteyskatos on suositeltu ulotettavaksi ja liitettäväksi myös vanhaan rakennukseen. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut ehdot ja suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on toimitettu luvan asiakirjoihin eikä tekninen yksikkö ole nähnyt tarpeelliseksi järjestää erillistä teknistä esittelyä.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Lupahakemuksen liitteeksi on yhtenä liiteasiakirjana toimitettu ennakkoon annetut lausunnot työsuojelulta (huomioita mm. akustiikkaan, tilojen viilennysmahdollisuuteen, kuraeteisten toimintaan, lasiseinäarakenteisiin, työpisteiden korkeuden säädettävyyteen ja pihatiloihin, joihin mm. esitetty ulkokatoksen tarve), ruokapalveluilta (hyväksyntä suunnitelmille), kasvun ja oppimisen toimialalta (huomioita mm. akustiikkaan, vaatesäilytystilojen riittävyyteen, uudisosan liikuntatiloihin ja esteettömiin leikkivälineisiin, joita tulee olla ainakin yksi) sekä ympäristöterveydeltä (huomioita mm. kenkäsäilytystilojen toimivuuteen, pintojen liukkauden estoon ja keittiön toiminnallisuuteen sekä keittiön ja ruokasalin riittävään ilmanvaihtoon).

Hanke on ennakkoon esitelty kaupunginmuseolle. Museo on lupavaiheen lausunnoissaan tuonut esille mm., että vuonna 1985 valmistunut arkkitehtitoimiston Kari Järvinen ja Timo Airas suunnittelema Sunan koulu on Espoon koulujen sektori-inventoinnissa arvotettu kaikkein korkeimpaan luokkaan ja sitä luonnehditaan inventoinnissa mm. seuraavasti: "Rakennustaiteellisesti arvokas, todella hyvin säilynyt

kokonaisvaltainen koulurakennus. Arkkitehtoniset ratkaisut, rakennusmateriaalit ja värytys ovat ajalleen tyyppillisiä ja toisaalta yksilöllisiä. Rakennus muodostaa katutilaa ja on ulkohahmonsansa ansiosta vuoropuheessa ympäröivien pientalojen kanssa.”

Koulun muutoshankkeessa tärkeänä tavoitteena on ollut peruskorjattavan koulurakennuksen alkuperäisten arvojen säilyminen ja laajennuksen suunnittelu siten, ettei vanhan koulun alkuperäinen kaupunkikuvallinen asema ja arvo heikkene merkittävästi. Koulun oletettua huonompi kunto ja siihen suunnitellut uudet tilaratkaisut sekä koulutontin muoto ja koko ovat tehneet suunnittelusta varsin haastavaa. Uudisrakennuksen suunnittelussa lähtökohtana oli, että se sijoitetaan erilleen vanhasta koulusta, mikä on vanhan koulurakennuksen arvojen kannalta oikea ratkaisu. Kaupunginmuseo on ollut tiiviissä yhteistyössä suunnittelijan kanssa ja pitänyt sekä korjaus- että uudisrakennussuunnitelmia hyvinä. Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyn jälkeen uudisrakennussuunnitelmiin on edellytetty muutoksia ja lisätty katettu yhdyskäytävä koulurakennusten välille. Kaupunginmuseo pitää esitettyä yhdyskatosta vanhan koulun alkuperäistä arkkitehtuuria merkittävästi heikentävänä elementtinä ja koko suunnittelun peruslähtökohdan vastaisena. Museo esittää harkittavaksi yhdyskatoksen poistamista suunnitelmista, suunnitelmista ei ole ollut muuta huomauttamista. Museon lausunto on käsitelty rakennusvalvonnan lupapäällikön, kaupunkikuva-arkkitehdin ja esteettömyysasiantuntijan kanssa ja on todettu, että kohteen esteettömyyden toteutuminen kahden erillisen rakennuksen välillä vaatii pihan ylittävän katoksen toteuttamisen eikä suunnitelmia on näiltä osin muutettu.

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmässä ja annetussa lausunnossa suunnitelmille annettuja huomioita ovat ulkotiloissa mm., että kaavamuutoksella tulee sallia le-saattoliikenne uudisrakennuksen luo (vaihekaava mahdollistaa tämän), liikuntaesteisten pysäköintipaikka (oltava lähellä pääsisäänkäyntiä) on eri asia kuin le-saattoliikennepaikka ja rakennusten välillä tulee olla esteetön reitti. Sisätiloissa on kiinnitetty huomiota mm. riittävien kontrastien ja induktiosilmukoiden toteuttamisen lisäksi siihen, että molemmin puolin käytettäviä le-wc-tiloja on riittävästi ja että le-puku- ja -pesutilat ovat toimivia. Hankkeen opasteet on edellytetty tehtäväksi Espoon opasteohjeen mukaan. Työryhmä on lisäksi toivonut saavansa nähdä ja kommentoida kaluste- ja opastesuunnitelmia ennen kuin ne menevät valmistukseen ja ennen rakennuksen käyttöönottoa, joka on huomioitu lupamääräyksissä.

Hankkeen suunnitelmissa on huomioitu annetut lausunnot, luvan liitteeksi on toimitettu vastine kaikkiin ennakkolausuntoihin.

Kaupunkitekniikan keskus on nähnyt näkemäalueiden olevan rakennuksen taitekohtaan toteutettavan laajennuksenkin jälkeen rakennuksen ympärillä riittävät.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa uudisrakennuksen maanrakennustöille, perustusten ja paikallavaluseinien muottiraudoitus- ja betonointitöille sekä olevan koulun iv-konehuoneiden rakenteiden rakentamiselle ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Vakuutta ei tarvitse asettaa luvan hakijana ollessa kaupunki itse.

Kokoontumishuoneistossa Liikuntasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 525 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Kokoontumishuoneistossa Ruokasali saa yhtä aikaa oleskella enintään 216 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden 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 rakennustöiden aloittamista tulee olla yhteydessä ympäristönsuojelun palvelualueeseen ja varmistaa, tarvitseeko työmaalla järjestää uusi työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet.

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee kaupunkisuunnittelukeskuksen suostumus hulevesien johtamiseen ja sijoituslupa olla haettu. Sijoitusluvan myöntäjän kanssa tulee sopia, millä aikataululla rakenteiden toteuttaminen tontin ulkopuolelle on mahdollista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Taimenen kutuaikana 1.9.–30.11. Solisevanpuroon ei saa johtaa sameita vesiä.

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.

Opiskeluhuollon tilojen suunnitelmakommentit tulee jatkossa vielä pyytää Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueelta.

Rakennukset yhdistävälle katokselle on suoritettava sijaintikatselmus.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun

pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakkoon hyväksyttävä kustakin eri väri vaihtoehdosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi myös olevan koulun tiilimalleja sekä kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erityissuunnitelmiin.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Oleva väestönsuoja on kunnostettava siten, että se täyttää soveltuvin osin Pelastuslain 74 §:ssä ja sen nojalla säädetyt väestönsuojan teknisiä yksityiskohtia koskevat vaatimukset.

Kaupunkitekniikan keskuksen Suostumus hulevesien johtamiseen tulee olla myönnetty ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaan.

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, 126 a, 133, 135, 144 ja 175
Pelastuslaki §:t 71 ja 72

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös