

§ 98
Uudisrakennuslupa 2024-1390 Juvan teollisuuskatu 8

Päätöspäivämäärä	5.6.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	11.6.2025

Rakennuspaikka	49-81-1-3	Juvan teollisuuskatu 8
	NIIPPERI	02920 ESPOO
	Pinta-ala 13386.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	T-1 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, II, e = 0,45
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	6024.0 k-m ²
	Valmiiden rakennusten kerrosala	4557.0 k-m ²
Hakija	Areim 5-8 Oy c/o Colliers Finland Oy Firdonkatu 2 T 173 00520 HELSINKI	
Toimenpide	Varastorakennus (1), tukimuuri ja 19 maalämpökaivoa, teollisuusrakennuksen (1000980434) purku	
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti	
	Uusi rakennus	
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus
	1	104210616S
	Kokonaisala	Kerrosala
	6052.0	5954.0
	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	65000.0	2
	Rakennuksen purkaminen	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus
	2	1000980434
	Kokonaisala	Kerrosala
	4557.0	4557.0
	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	26460.0	2
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
	Paloluokka P2	
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 07.10.2024	Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö	21.02.2025	Puoltava
Naapurien kuuleminen 3 kpl	22.05.2025	Mahdollistava
Ympäristönsuojelun palvelualue	07.05.2025	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	06.05.2025	Puoltava
Kaupunginmuseo	19.05.2025	Mahdollistava
Uudenmaan ELY-keskus	20.05.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 7 kpl
 Kaupparekisteriote ja valtakirja
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Kerrosalalaskelma
 Energiaselvitys ja -todistus
 Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtoselvitykset
 Esteetön rakennus -lomake
 Perustamistapalausunto
 Hulevesisuunnitelmat
 Kosteudenhallintaselvitys
 Ääneneristävyys selvitys
 VSS-piirustukset ja -ilmoitus
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Maaperän pilaantuneisuusselvitykset
 Haitta-ainekartoitus
 Värilliset julkisivut
 Pihasuunnitelma
 Katunäkymä
 Valokuvia
 Ennakkoneuvottelun muistio
 KKT-pöytäkirja
 Rakennetyypit
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Rakennussuunnittelun perusteet, hankekuvaus
 Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
 Akustisen suunnittelun perusteet
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE
 Haetaan lupaa kaksikerroksisen teollisuusrakennuksen (616S) ja tukimuurin rakentamiseen, olemassa olevan teollisuusrakennuksen

(1000980434) purkamiseen ja 19 maalämpökaivon poraamiseen. Rakennukseen sijoitetaan varasto- ja toimistotiloja.

Olemassa oleva liike-, toimisto- ja automyymälärakennus (0434) sijaitsee Juvan teollisuuskadun ja Juvankartanontien risteyksessä, Kehä III:n läheisyydessä. Rakennusta on moneen otteeseen laajennettu ja yksikerroksinen rakennus puretaan kokonaan. Tilalle rakennetaan pääosin yksikerroksinen varistorakennus, joka koostuu isosta varastohallista ja kadunpuolella toimisto- ja sosiaalitiloista sekä toisessa kerroksessa olevista toimisto- ja teknisistä tiloista. Kantavat pilarit ja palkit ovat terästä, julkisivut tehdään pääosin sinivihreistä metallipintaisista elementeistä ja toimiston nurkka on korostettu harmailla metallipintaisilla elementeillä. Toimiston vieressä ovat portaat verhoillaan keltaisella reikäpellillä. Rakennuksessa on loiva bitumihuopakate, joka ympäröidään matalalla kauluksella. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

Maalämpökaivot (13 kpl) porataan yli kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta ja yli 7,50 metrin etäisyydelle yleisten alueiden rajoista. Lisäksi kuudelle maalämpökaivolle tehdään varaus.

Tontin luoteisrajalla sijaitseva kivikorimuuri korvataan betonitukimuurilla. Tukimuuri on noin 28 metriä pitkä ja enintään 3 metriä korkea. Säilytetään ylärinteessä oleva verkkoaita, jolla estetään putoamista Juvanmalminpuiston puolelta.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee rakennuslain aikaisella teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella (T-1). Korttelissa on voimassa rakennuslainaikainen asemakaava. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,45 on 6024 kem², josta enintään 35 % saadaan käyttää tontilla sijaitsevan laitoksen toimisto- ja tutkimustiloihin. Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuntotiloja ei esitetä rakennettavaksi. Asemakaava mahdollistaa maanpäällisen kerroksen rakentamisen.

Kaava mahdollistaa kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen ja määrittää tontin kadun- ja Juvanmalmin puiston puoleiselle tontinrajalle noin 8 metriä leveän puilla ja pensailla istutettavan alueen osan, johon on istutettava puita vähintään kolmen metrin etäisyydelle toisistaan.

POIKKEAMISET

Hakija hakee poikkeamista sijoittaa jatkossakin osa asfaltoidusta piha-alueesta asemakaavan mukaiselle istutettavan alueen osalle, mitä perustellaan lastausliikenteen järjestämisellä monimuotoisella tontilla sekä riittävän autopaikkamäärän mahdollistamisella. Alue on nykyäänkin asfaltoitu ja hakija kompensoi istutettavan alueen Juvanmalmin puiston puolella lisäämällä istutuksia rakennusalueella Juvan teollisuuskadun varrella. Asfaltoidun piha-alueen pinta-ala pienenee hankkeen jälkeen.

Lisäksi haetaan poikkeusta Rakennusten paloturvallisuuden asetuksen mukaisesta kerrostulkinnasta. Asetus sallii varistorakennusta käsiteltävän paloteknisesti 1-kerroksisena, mikäli 2. kerroksen tasolla on enintään 200 m² osastoituja tiloja ja enintään 50 m² ei-osastoituja tiloja. 2. kerros käsittää 296 kem² osastoituja tiloja, josta

ilmanvaihtokonehuoneen kerrosala on 99 kem² ja toimistotilan pinta-ala on 195 kem². Lisäksi 2. kerroksessa sijaitsee 44 m²:n kokoinen erillinen avoinna oleva kulku- ja huoltotaso, jota ei ole osastoitu. Hakija perustelee poikkeamista sillä, että rakennuksen kokonaisturvallisuustaso on asetuksen mukainen. Ilmanvaihtokonehuoneesta muodostuu oma palo-osasto ja toisen kerroksen toimistotilan poistumisturvallisuus ei vaarannu ilmanvaihtokonehuoneen osastointiylityksestä sekä palokuormaryhmä (alle 600 mj/m²) säilyy ilmanvaihtokonehuoneen koosta riippumatta. Rakennus on varustettu automaattisella paloilmoittimella. Pelastuslaitos on hyväksynyt palosuunnitelman tällä poikkeamalla ja rakennuksen kerrosala ei ylitä toisen kerroksen kerrostulkinnasta johtuen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen alimmainen kerros on maanpäällinen kellarikerros, johon sijoitetaan vähäisesti pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja (porrashuone). Rakennuksen rakentamiseen käytetään yhteensä 6018 kem². Rakennuksen kokonaisala on 6096 m², josta maanpäällisen kellarikerroksen pinta-ala on 34 m² ja toisen kerroksen kulkutason pinta-ala on 44 m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 50 m² toimistokerrosalaa kohti, 1 ap / 100 m² teollisuuserosalaa kohti ja 1 ap / 150 kem² varastokerrosalaa kohti. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 45 ap. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 48 kpl, joista 2 ap on liikuntaesteisille soveltuvia ja 2 ap varustetaan sähköauton latausvarauksella.

Tontilla on kaksi tonttiliittymää, joihin ei kohdistu muutoksia.

Polkupyöräpaikoista ei ole vaadetta asemakaavassa ja niitä esitetään toteutettavaksi 20 kpl sisäänkäyntikatoksen yhteyteen.

Rakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on 69,50 m² varsinaista suojatilaa 86 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalitiloina. Suojan pinta-ala mitoitetaan Valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 §:n mukaisesti henkilömäärän mukaan, koska rakennuksessa on pääosin varastotiloja.

MUUT SELVITYKSET

Tontti sijaitsee melukarttatarkastelun mukaan tieliikennemeluvyöhykkeellä (55–65 dB). Luvan liitteeksi on toimitettu rakenteiden ääneneristävydestä selvitys, jossa on alustavasti osoitettu toimistotilojen rakenteiden täyttävän vaatimukset. Selvityksissä esitetyt ratkaisut on esitetty pääpiirustuksissa.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevesien käsittely ei muutu ja hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi kaupungin hulevesiverkkoon. Hulevesien imeyttämistä tehostetaan suurentamalla kadunpuoleisia viheralueita ja istuttamalla puita ja pensaita.

Paloteknisen suunnitelman mukaan rakennus varustetaan

hätäkeskukseen liitettävällä automaattisella paloilmoitinjärjestelmällä. Rakennusten paloturvallisuusasetuksen 15 §:n (taulukon 5) mukaan voidaan sen seurauksena suurentaa rakennuksen palo-osastokokoa. Rakennuksen toimistotilojen painovoimainen savunpoisto on järjestetty manuaalisesti aukaistavien yläikkuna- ja savunpoistoluukkujen kautta. Korkeissa varastotiloissa on koneellinen savunpoisto.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia ja lisäksi on toimitettu kosteudenhallintaselvitys ja täydennetty tarvittavilta osin kyseistä toimintamallia huomioiden hankkeen erityispiirteet.

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ympäristösuojelun vastuualue ja ELY-keskus ovat lausuneet hankkeesta.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta ja toteaa, että maanalaisen öljysäiliön poiston yhteydessä on tehty pilaantuneen maaperän tutkimus- ja kunnostustöitä ELY-keskuksen luvalla. Kohteeseen jäi ylemmän ohjearvotason ylittävää öljyistä maa-ainesta. Rakennushankkeen johdosta on tehty ympäristötekkinen perusselvitys, joka on rakennuslupahakemuksen liitteenä. Perusselvitys on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY) ja pyydettävä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa viitekohdan raporttien mukaisten tutkimusten sekä riskinarviointien perusteella, että kiinteistöllä ei ole maaperän puhdistustarvetta alueen nykyisessä käytössä. Mikäli öljyiseksi todetulle alueelle tai sen välittömään läheisyyteen rakennetaan uusi rakennus, on öljyisen maa-alueen laajuus selvitettävä ja öljyn mahdollisesti aiheuttamat riskit rakennuksen sisäilman laadulle arvioitava ennen uuden rakennuksen rakentamista.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun teollisuusrakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole purkamiseen huomauttamista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta julkisivun väritykseen sekä vihersuunnitteluun ja hulevesien hallinnan kehittämiseen liittyvin ehdoin.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä esittelypalaverissa. Hakemuksen liiteasiakirjoja on päivitetty esittelypalaverin mukaisesti.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: 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

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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:

On laadittava purkutyösuunnitelma.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen purku- ja rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Tontin rajalla sijaitseva tukimuuri on rakennettava perustusten teon yhteydessä ennen rakennuksen runkotöihin ryhtymistä.

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjiille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita.

Kun rakennukset on purettu, tulee hankkeeseen ryhtyvän ennen loppukatselmuksen tilaamista tehdä rakennusten poistamiseksi karttajärjestelmästä ilmoitus kaupunkimittaukseen (ilmoitettava kohteen osoite) sähköpostilla: kaupunkimittaus@espoo.fi tai puh. 09 816 25500 ma-pe klo 8–15.45.

Rakennuksen purkamisen jälkeen tulee Espoon ympäristönsuojelulle ja rakennusvalvontaan toimittaa maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä mahdollinen maaperän puhdistussuunnitelma. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausunnon mukainen selvitys on laadittava ennen uuden rakennuksen rakentamista. Kiinteistöltä kaivettujen ja hyödynnettäväksi aiottujen, haitta-ainepitoisuuksiltaan kynnysarvot ylittävien maa-

ainesten käyttöön tulee olla kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksyntä. Jos hyödynnettävän maa-aineksen kynnysarvo sekä kaivu- tai sijoituspaikan taustapitoisuus ylittävät, kyse on jätemaa-aineksesta, jonka hyödyntämisestä Espoossa tarvitsee erikseen ilmoittaa Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennuskohteelle (tukimuuri) on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, sauma- ja väritysvaihtoehtoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

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

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 §:n mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 126 §, 127 §, 135 §, 138 §, 139 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi
p. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.