

§ 145

Rakentamislupa 49-2025-576, Juvan teollisuuskatu 23

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-81-9-1

Juvan teollisuuskatu 23

NIIPPERI

02920 ESPOO

Pinta-ala 48583.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusTLV Teollisuus-, toimisto- ja
varastorakennusten korttelialue, e = 0,40Kaavanmukainen
rakennusoikeus19433.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala18601.0 k-m²**Hakija**

Logicor Oy

Eteläesplanadi 8

00130 HELSINKI

ToimenpideLogistiikkarakennus (1), kahden lämpimän varaston (9645, 9656) ja
neljän teollisuusrakennuksen (969A, 970B, 971C, 972D) purkaminen, 30
maalämpökaivoa, aita

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Naapurien kuuleminen
7 kpl

25.09.2025

Mahdollistava

Rajanaapurit Espoo

12.09.2025

Puoltava

Ympäristönsuojelun
palvelualue

01.10.2025

Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö

25.08.2025

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 8 kpl

Valtakirja

Katukorkeusilmoitus

HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -lomake
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Palotekninen suunnitelma
Purkujätämääräarvio
Värilliset julkisivut
Kortteli- ja katujulkisivut
Pihasuunnitelma
Havainnekuvat
Valokuvia
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Palomuurielementti
AHA-kartoitus
PIMA-tutkimus
Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl
Rakennetyypit
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennushankeilmoitus RH1
Suostumus yleiseen alueen käyttöön

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa logistiikkarakennuksen (104237891L) rakentamiseen, tontin aitaamiseen, neljän olemassa olevan teollisuusrakennuksen (969A, 970B, 971C, 972D) ja kahden lämpimän varastorakennuksen (9645, 9656) purkamiseen, 28 maalämpökaivon ja kahden varakaivon poraamiseen.

ASEMAKAAVA

Rakennuspaikka sijaitsee rakennuslain aikaisella teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueella (TLV). Kortteliin saa sijoittaa omaan toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Asuintiloja ei esitetä rakennettavaksi.

Asemakaavassa ei ole rakennuksen korkeuteen tai kerroslukuun liittyvää määräystä. Asemakaava mahdollistaa kolmikerroksisen rakennuksen

rakentamisen ja määrittää tontin kadunpuoleiselle rajalle 9 metriä ja etelärajan puoleiselle tontinrajalle noin 5,50 metriä leveän istutettavan ja huolitellussa kunnossa pidettävän alueen osan.

RAKENNUSHANKE

Tontti sijaitsee Juvan teollisuuskadun varrella, Kehä III:n läheisyydessä. Purettavassa päärakennuksessa on teollisuus-, varasto- ja toimistotiloja. Tontilta puretaan lisäksi piha-alueen kaikki muut teollisuus- ja varstorakennukset. Tilalle rakennetaan pääosin yksikerroksinen varstorakennus, joka koostuu isosta varastohallista ja kadunpuolella neljästä kolmekerroksisesta toimisto-, sosiaali- ja teknisistä tiloista. Kantavat pilarit ja palkit ovat teräsbetonista, julkisivut tehdään pääosin vaaleanharmaista metallipintaisista elementeistä kadunpuoleisella ja päätyjulkisivuilla sekä tummanharmaista elementeistä puiston puoleisella julkisivulla. Julkisivun eriväriset elementit erotetaan toisistaan vihreällä korosteviivalla. Rakennuksen sisäänkäyntien kohdalla oleva julkisivu varustetaan korkeilla ikkunaelementeillä. Rakennuksessa on loiva bitumihuopakate, joka ympäröidään matalalla kauluksella. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Tontilla on kaksi olemassa olevaa ajoliittymää. Olemassa olevien aitojen tilalle rakennetaan kadunpuoleiselle rajalle kaksi metriä korkea tummanharmaa teräsrakenteinen verkkoaita ja muille rajoille kaksi metriä korkea alumiinirakenteinen panssariverkkoaita. Jätteet kerätään lastausalueilla oleviin jätepuristimiin ja -keräysastioihin.

Maalämpökaivot (28 kpl) porataan yli kolmen metrin etäisyydelle rakennuksesta ja yli 7,50 metrin etäisyydelle yleisten alueiden rajoista. Lisäksi tehdään varaus kahdelle maalämpökaivolle.

Hulevesiä viivytetään istutusalueilla sijaitsevista viivytysaltaista ennen vesien johtamista alueen avo-ojiin.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,40 on 19433 kem². Rakennuksen kokonais- ja kerrosala on 19983 kem², josta varsinaista rakennusoikeutta on 19433 kem². RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä ulkoseinien osalta on 112 kem² ja teknisten tilojen osalta 438 kem² eli yhteensä 550 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta, rakennusjärjestyksestä ja/tai asetuksista seuraavasti:

Poikkeukset asemakaavasta: Hakija hakee poikkeamista sijoittaa eteläpäädyssä edessä oleva pysäköintialueen ajoreitti vähäisessä määrin kaavassa istutettavaksi määritellylle tontin osalle (0,6 m). Poikkeusta perustellaan lastausliikenteen järjestämisellä monimuotoisella tontilla sekä riittävän autopaikkamäärän mahdollistamisella. Istutettava alueen osa kompensoidaan kadunpuoleisen istutusalueen laajentamisella. Hakijan antamien tietojen mukaan 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. Hakija hakee poikkeamista

rakennusoikeuden ylityksestä yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja teknisten tilojen osalta 550 kem² (2,8 %). Poikkeusta perustellaan rakennuksen optimaalisella elementti- ja pilarijaolla, joka on sovitettu myös hylly-layoutiin. Lisäksi tavoitellaan rakennusoikeuden täysimääräistä käyttöä, joka on vuonna 1969 rakennuspaikan vahvistetussa asemakaavassa pienempi kuin uusimmilla kaava-alueilla ympäröivien teollisuustonttien osalta. Tilat ovat toimisto-osien parvilla sijaitsevia rakennusta palvelevia teknisiä tiloja. Nykylainsäädännön mukaan tilat voidaan vähentää kerrosalasta.

Poikkeukset asetuksesta: Hakija hakee poikkeamista kerrosten välisen hissien toteuttamisesta. Poikkeusta perustellaan rakennuksen toteutetulla esteettömyydellä ensimmäisen kerroksen osalta, josta löytyy tarpeelliset toimintatilat, wc-, pesu-, tauko- ja toimistotiloja. Lisäksi suunnitelmassa on esitetty TOPTEN 117 e 01 tulkintakortin (tuotanto- ja varastorakennus) mukaiset hissivaraukset 2. kerroksen tiloihin ja parven koko on enintään 15 % päätilan huoneistoalasta ja pinta-alaltaan enintään 200 m².

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 autopaikka 1,5 työntekijää kohti. Työntekijämäärä on 60 henkilöä ja autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 40 ap. Autopaikkoja toteutetaan 60 ap ja ne sijoittuvat piha-alueelle sisäänkäyntien läheisyyteen. Autopaikoista 2 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 8 ap ja latauspistevalmius toteutetaan 50 % autopaikkaan.

Tontilla on kaksi tonttiliittymää, joihin ei kohdistu muutoksia.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 40 kpl ja ne sijoitetaan pyöräkatoksiin.

Rakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on 58,0 m² varsinaista suojatilaa 77 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

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakennuksen akustiikkasuunnittelun perusteista, jonka mukaan rakennus ei sijaitse tie- tai lentoliikennealueella.

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.

Rakennuspaikan maaperän pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla on todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Ympäristösuojelu on lausunut hankkeesta.

Hakemuksen liitteeksi toimitetussa johtoselvityksessä huomautetaan maakaasu- ja vesihuollon johdoista. Lisäksi tontilla on muita maanalaisia johtoja, ja purku- sekä rakennustyön suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanalaisten johtojen ja putkien varoalueet. Purku- ja rakennustyön suunnittelussa tulee noudattaa maanalaisten johtojen omistajien sekä johtoselvityksen ohjeita.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan kiinteistön hulevesien käsittely ei muutu ja hulevedet esitetään viivytyksen jälkeen johdettaviksi avo-ojiin Espoon kaupunkitekniikan keskuksen suostumuksella. Hulevesien imeyttämistä tehostetaan suurentamalla kadunpuoleisia viheralueita sekä istuttamalla puita ja pensaita.

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

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta julkisivun väriytykseen sekä vihersuunnitteluun ja hulevesien hallinnan kehittämiseen liittyvin ehdoin. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä esittelypalaverissa ja suunnitelmat on päivitetty palaverissa sovituille tarkennuksilla.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta ja toteaa, että rakentamislupahakemuksen liitteenä oleva ympäristötekniinen tutkimusraportti on lähetettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen (ELY-keskus) ja pyydettyä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä. Mikäli ELY-keskus toteaa, että maaperä on pilaantumaton, tulee noudattaa ympäristökeskuksen antamia ohjeita tontilla kaivettujen ja poistettavien maa-aineisten osalta. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun teollisuusrakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole purkamiseen huomauttamista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 44 §:n mukaiset rakentamisluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

TIEDOKSI:

Uudenmaan ELY-keskus

OHEISMATERIAALI:

Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

**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 istutussuunnitelma

Erytyissuunnitelmien 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

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään
aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista/purkamista valmistelevien töiden
aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava
yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin
ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma
rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai
maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä
Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20

§:n mukaisesti.

Maanalaisten johtojen sijainnit ja varoalueet tontilla tulee ottaa huomioon purku- ja rakennustyön suunnittelussa.

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen 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.

Purku- ja rakennustyömaa on rajattava koko 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.

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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 8.00-15.45.

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

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väriysovaihtoehdoista 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.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

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.

Hulevesien pois johtamisesta on esitetty lupa-asiakirjoissa alustava suunnitelma, jota on tarkennettava rakennustyön aikana.

Alueen katujen rakentaminen on kesken. Kiinteistön tulee liittyä hulevesiverkkoon, kun se rakennetaan alueelle. Asia tulee huomioida suunnitelmissa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 55, 56, 59 ja 63

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän kokouksessa tarkistama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.