

§ 14

Uudisrakennuslupa 2020-2179 Kamreerintie 6

Päätöspäivämäärä

28.1.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.2.2021

Rakennuspaikka	49-40-182-5 ESPOON KESKUS Pinta-ala 2399.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kamreerintie 6 02770 ESPOO Asemakaava KTY, V, 5400, Liike- toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue 5400.0 k-m ² 5398.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Asemakulma c/o KJ-Kiinteistöjohto Oy Valimotie 17-19 00380 HELSINKI	
Toimenpide	Toimisto-tuotantorakennuksen (100319985J) käyttötarkoituksen muutos sosiaalitoimen perhekeskukseksi (Perhekeskus Campus), kosteusvauriokorjaus ja uuteen toimintaan liittyvät piha-alueen muutokset Pääsuunnittelija: Virkkunen Merja rakennusarkkitehti Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1	
Lausunnot	Espeen seudun ympäristöterveys	14.12.2020 .
	Naapurien kuuleminen, 4 kpl	07.01.2021 .
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 10 kpl Hankekuvaus (sis. sijaintikartta) Pöytäkirjaote Kaupparekisteriote Kiinteistörekisteriote Valtakirja Rakennuslupakartta Poikkeamispäätös (lainvoimainen) Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio, 2 kpl Selvitys rakennuksen terveellisyydestä Kuntoarvioraportti	

Kosteusmittaukset
Rakennetekninen korjaustyöselostus
Uudet rakennetyypit
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Sisäilmaston mitoitustiedot
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus, 2 kpl
Salaojien kuvausraportti
Radon-mittausraportti
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Energiaselvitys (C), ilmanvuotoluku q50 (13,2), E-luku (123)
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet, 2 kpl
Runkomelu- ja värinäselvitys
Kerrosalalaskelma
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyys selvitys
Esteettömyysmuistio
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Valokuvia (myös tulevat pyöräkatokset)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa 1980-luvulla valmistuneen rakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle, kosteusvaurion korjaamiselle ja pihatilojen muutoksille. Toimisto-tuotantorakennukseen sijoitetaan Espoon sosiaalipalveluiden keskus, joka sisältää mm. neuvolapalveluita, lasten terapia- ja sosiaalipalveluita sekä henkilökunnan toimisto- ja tukitiloja. Hankkeen nimi on Perhekeskus Campus.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Kyseessä on KTY Liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolle voi rakentaa viisikerroksisia rakennuksia. Julkisivuja koskevia määräyksiä ei ole annettu.

Tontin rakennusoikeus on 5400 kem2. Rakennuksen kerrosala on 5398 kem2 eikä laajuustietoihin tule muutoksia. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 75 toimisto-kem2 ja 1 ap / 100 teollisuus- ja varastotila-kem2.

Tontin eteläosa on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, jolle on annettu määräyksiä puiden istuttamiseen liittyen.

Hankkeelle on 29.10.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2020-1241. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että olemassa olevan liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksen käyttötarkoitus muuttuu. Lisäksi rakennusalan raja ylittyy vähäisesti ja osa istutettavaksi alueen osaksi osoitetusta alueesta on saattoliikenteen käytössä. Rakennusalan rajan ylitys on tehty jo rakennuksen rakennusvaiheessa. Istutusalueelle osittain sijoitettu tie on olemassa oleva ja mahdollistaa korttelin saattoliikenteen. Poikkeamispäätös on myönnetty pysyväälle toiminnalle ehdoilla, että autopaikkoja osoitetaan toimistotiloille asemakaavan mukaisesti vähintään 1 ap / 75 kem2 ja uusille Campus-

tiloille vähintään 1 ap / 150 kem2. Lisäksi pyöräpaikkoja tulee osoittaa toimistotiloille vähintään 1 pp / 75 kem2 ja Campus-tiloille vähintään 1 pp / 100 kem2. Puolet vähimmäismitoituksen mukaisista pyöräpaikoista tulee toteuttaa katettuina.

RAKENNUSHANKE

Kiinteistön 1. kerroksessa on ollut tuotantotiloja, 2.-5. kerroksissa toimistotiloja ja 6. kerroksen tasolla ullakkokerroksessa iv-konehuoneen lisäksi saunaosasto. Tilat muutetaan perhekeskuksen käyttöön siten, että 1.- 4. kerroksissa on jatkossa henkilökunnan sosiaalitilat, terveydenhuollon vastaanottotiloja sekä neuvottelu-ryhmätiloja. 5. kerrokseen sijoitetaan henkilöstöä palveleva monitilatoimisto ja vesikaton tasolle henkilökunnan vetäytymis- ja taukotiloja, tiloissa ollut sauna puretaan. 2. kerroksen avoimeen korkeaan tilaan rakennetaan uusi kulkusilta ja sille johtava porras. Pihan puoleiset nosto-ovet muutetaan ikkunoiksi ja olevat ikkunat kunnostetaan.

Rakenneteknisinä muutoksina tehdään em. lisäksi rakennuksen keskiosaan uusi tekniikkakuilu ja itäpään olevaan kuiluun uusi hissi, jolla parannetaan rakennuksen esteettömyyttä. Alapohjassa todettu kosteusvaurio korjataan, jossa yhteydessä korjataan rakennuksen salaojitus ja tarkistetaan kapillaarikatkon toimivuus. Tuotantotiloista on löydetty pieneltä alueelta öljyjäämiä, muita haitta-aineita ei ole löytynyt.

Paloteknisesti koko rakennuksen käyttötarkoitukseksi tulee työpaikkatila. Kerrokset 1 ja 2 yhdistetään ja ne muodostavat yhden palo-osaston. Rakennus varustetaan savuilmaisuun perustuvalla paloilmoittimella, jota ei liitetä hätäkeskukseen. Savunpoistoon tulee muutos 2. kerroksen tasolla, jonne lisätään korkean aulatilán osalla kaukolaukaistavat savunpoistoluukut tai -ikkunat.

Rakennus varustetaan kokonaan uusilla vesi- ja viemärijärjestelmillä sekä ilmanvaihtojärjestelmillä vastaamaan uusia käyttötarpeita. Tilojen nykyiset lämmityspatterit runkojohtoiheen jäävät pääasiallisesti käyttöön. Jäähdytystä varten lisätään ullakon ilmanvaihtokonehuoneeseen jäähdytyskone ja nestejäähdytin vesikatolle. Jäähdytysverkostot rakennetaan kokonaan uusiksi

Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on laatoitettu betonisandwichelementti. Julkisivut säilyvät pääsääntöisesti ennallaan lukuun ottamatta kolmen nosto-oven muuttamista ikkunoiksi. Näiden lisäksi iv-konehuoneen olevien säleikköjen kokoa kasvatetaan ja pihan puolelle lisätään haalausovi.

Piha-alueelle lisätään 2 ap ja pyörätelineitä sekä 2 kpl teräsrakenteisia pyöräkatoksia, joiden lisäksi pihalle osoitetaan tupakointialueita. Pääsaapumisreitti pysäköintilaitokselta rakennukselle kunnostetaan esteettömäksi ja sen valaistusta parannetaan. Pihalle ei osoiteta lapsille leikkihiha-aluetta vaan leikkiminen tapahtuu sisätiloissa.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asetuksista seuraavalla tavalla:

- Rakennus on suunniteltu kerrosten osalta esteettömäksi lukuun

ottamatta pääsyä 1. kerroksen väestönsuojaan. Em. lisäksi hissit eivät ulotu ullakkokerroksen henkilökunnan taukotiloihin. Poikkeamia esteettömyysmääräyksistä perustellaan olevalla rakennuksella ja sillä, että väestönsuojaan osoitetut rattaiden säilytystilat ja le-wc löytyvät myös toisaalta 1.kerroksesta ja henkilökunnan tarvittavat taukotilat myös 5. kerroksesta.

- Rakennus poikkeaa paloteknisistä määräyksistä siten, että rakennuksen etäisyys viereisen tontilla 4 sijaitsevan toimistorakennuksen ulkonevan porrashuoneen seinään on n. 6 metriä (muuhun ulkoseinään yli 8 metriä) asetuksenmukaisen vähimmäisvaatimuksen ollessa ilman palo-osastointia 8 metriä. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kyseessä on oleva tilanne, johon ei kohdistu paloteknisiä muutoksia. Molempien rakennusten ulkoseinärakenteet ovat palamattomia ja porrashuone palokuormaton, joten riski palon leviämislle on pieni.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Poikkeamispäätöksen mukaiseksi autopaikkavaatimukseksi hankkeelle tulee 44 ap. Autopaikkoja hankkeen käyttöön osoitetaan 69 ap, joista 65 ap tontilla 3 olevasta pysäköintilaitoksesta ja 4 ap pihalta, jossa jo sijaitsee 3 ap, näistä yksi liikuntaesteiselle mitoitettuna. Pihalle lisätään 1 le-ap.

Em. lisäksi hankkeelle toteutetaan saattoliikennepaikka.

Pysäköintilaitoksen autopaikoista 5 ap on perhepaikkoja. Sähköautojen latauspisteitä ei esitetä toteutettavaksi.

Poikkeamispäätöksen mukaiseksi pyöräpaikkavaatimukseksi hankkeelle tulee 58 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan molempien sisäänkäyntien yhteyteen yhteensä 67 ap, joista 30 pp katetaan.

Väestönsuojan suoja-ala ei täytä nykymääräystä, jonka mukaan toimistorakennuksen suoja-ala tulee olla vähintään 2 % kerrosalasta, tässä hankkeessa 108 m², joka merkitsee suoja-alaa 144 henkilölle. Kortteliin rakennettujen väestönsuojien mitoitust on aikanaan perustunut koko korttelin kokonaissuunnitelmaan. Luperakennuksen suojatila on laskettu kerrosalasta 5398 m², josta osa on ollut tuotantotilaa ja suoja-alaksi on näin saatu 87 m² / 145 henkilöä, joka tarkoittaisi nykymitoituksella 116 henkilöä. Rakennuksen S1-suojan suojatila on 57 m² ja se on mitoitettu 95 henkilölle ja muut 50 suojapaikkaa sijaitsevat rasitteena viereisessä toimistorakennuksessa tontilla 4. Pelastuslain mukaan väestönsuojan kunnostamisvelvollisuus ei käsitä väestönsuojan kokoa ja rakennetta koskevien vaatimusten toteuttamista käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmälle. Esittelystä kirjattu muistio on toimitettu luvan liiteasiakirjoihin. Työryhmä on pyytänyt kiinnittämään erityistä huomiota ulkona jo nyt ruuhkaisen piha-alueen pysäköinnin ja saattoliikennepaikalta sekä kadulta sisäänkäynnille johtavien kulkuväylän suunnitteluun ja opasteisiin. Lisäksi tuotiin esille huomioita mm. hissien toimintaan, portaiden suunnitteluun, induktiosilmukoiden määrään ja sijaintiin sekä liikuntaesteisille soveltuvien wc-tilojen varusteisiin liittyen. Suunnitelmissa on huomioitu annetut kommentit.

MUUT SELVITYKSET

Rakennus sijaitsee junaradan läheisyydessä, jonka vuoksi kohteessa on suoritettu melu- ja värinämittaukset ja niiden perusteella rakennuksen olosuhteet suunnittelulle toiminnalle ovat hyvät. Sisätilojen uusien rakenteiden suunnittelussa noudatetaan ympäristöministeriön asetusta rakennuksen ääniympäristöstä. Raideliikenteen sisätiloihin aiheuttama taustamelu on ohjearvojen rajoissa. Mittauksissa havaittiin, että osa vanhoista ikkunoista ei sulkeutunut kunnolla. Tällä on merkitystä tiloissa havaittavan äänitason kannalta, joten ikkunoiden sulkeutuminen ja tiivistyminen tarkistetaan ja korjataan peruskorjauksen yhteydessä. Erityisen tärkeänä tätä on pidetty 1. ja 2 kerroksen kulmaan suunnitelluissa neuvotteluhuoneissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena vähäisten julkisivumuutosten vuoksi.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniikan ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot rakennuksen kunnosta ja niiden perusteella on pidetty tekninen ennakkoesittelypalaveri. Pääpiirustuksissa on lisäksi huomioitu liitteeksi toimitetun paloteknisen suunnitelman sisältö, paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Sosiaali- ja terveystoimesta on todettu, että Perhekeskus Campusin suunnittelua on toteutettu noin vuoden Tilapalvelut-liikelaitoksen ja kiinteistön omistajan kanssa. Rakennuslupaa varten tarvittavat pohjapiirustukset on hyväksynyt tulostusyksikön johtaja.

Pohjapiirustuksiin 1. kerrokseen merkitty kahvila on asiakkaiden käytävissä omaehtoiseen ruokailuun, kahvitteluun, lapsen syöttämiseen ja oleskeluun. Erillinen keittiö on kuntalaisten ja ryhmätiloja käyttävien käytössä sovitusti. Muissa kerroksissa olevat keittiöt on tarkoitettu henkilökunnan ja heidän vieraidensa käyttöön. Ko. kahvilan ja keittiöiden toiminnot eivät ole elintarvikelain mukaisia toimintoja eikä Espoon seudun ympäristöterveydellä ei ole ollut tarvetta antaa suunnitelmista lausuntoa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Kiinteistö rasittaa naapurikiinteistöjä: on jo perustettu rasitteet autopaikoista, kulkuyhteyksistä, putkijohdoista ja väestönsuojapaikoista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja

**Esittelijän
päättösehdotus**

KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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.

Pelastuslaitoksen kirjallinen kannanotto/lausunto vss-
mitoitukseen liittyen tulee toimittaa luvan asiakirjoihin.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten

vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen, puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.