

§ 72

Laajennuslupa 2020-1216 Tekniikantie 21

Päätöspäivämäärä

29.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.5.2021

Rakennuspaikka

49-10-19-5
OTANIEMI
Pinta-ala 30197.0
Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten
kerrosala

Tekniikantie 21
02150 ESPOO

Asemakaava
KTO-1 Toimisto- sekä korkeakoulun ja
tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue

35000.0 k-m²
28.0 k-m²

Hakija

Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21 c/o Technopolis Holding Oyj
Elektroniikkatie 8
90590 OULU

Toimenpide

Toimistorakennuksen (*7728) laajennus ja aloittamisoikeus ennen
lupapäätöksen lainvoimaisuutta

Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti
Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1036777728	9005.0	8052.0	35900.0	7

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen, 5kpl	14.08.2020	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	16.03.2020	Ehdollinen
Kaupunginmuseo	18.08.2020	Mahdollistava
Kaupunkitekniikan keskus Espoo	07.01.2021	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	14.12.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Lainhuutotodistus
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Aloittamisoikeushakemus

Rakennuslupakartta
Vaiheittainen asemakaavan muutos, kartta ja selostus
Pääpiirustukset, 19 kpl
Hankeselostus
RH-1 lomake
Pinta-alalaskelma ja -kaaviot
Huoltosiiven (matalan osan) julkisivujen avoimuuskaavio 2 kpl
Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto 14.12.2020
Liikennekaavio
Esteettömyys selvitys
Rakennushankkeen kosteudenhallinta-asiakirja
Pohjatutkimuspiirustukset
Perustamistapalausunto
HSY:n liitoskohtalausunto
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.0), E-luku (95)
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Palotekninen suunnitelma, esitelty pelastusviranomaiselle 17.2.2020
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
TEK-lomakkeet 6 kpl
Pihan pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma
Pihapiirustus
Kaupunkikuvatoimikunnan esittelymateriaali ja ympäristöselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa toimistorakennuksen laajentamiselle sekä aloittamisoikeutta perustusten ja väestönsuojarakenteiden rakentamiselle ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta hankkeen toteutusaikataulun varmistamiseksi.

Kohteeseen on myönnetty 10.11.2020 maisematyölupa 2020-1798-T uudisrakentamista valmistelevia maanrakennustöitä varten.

ASEMAKAAVA JA VAIHEITTAINEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan mukaan rakennuspaikka sijaitsee toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueella (KTO-1), jonne on vireillä Maarinaukion asemakaavan muutos.

Laajennushanketta varten on kaupunkisuunnittelulautakunta 28.4.2021 hyväksynyt vaiheittaisen asemakaavan muutoksen koskien asemakaavan VII-rakennusalueelle sallimaa rakennusoikeutta. Asemakaavassa olevan 7 000 kem² sijaan vaiheittainen asemakaavan muutos sallii ko. rakennusalueelle rakennusoikeutta 14 600 kem², kun tontin itäosassa olevan rakennusalan rakennusoikeudesta 28 000 kem² siirretään 7 600 kem² tontin länsipuoleiselle rakennusalueelle, johon tämän lupapäätöksen mukainen laajennushanke sijoittuu.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikka sijaitsee Otaniemen kampusalueen RKY 2009 -rajauksen tuntumassa.

Lupahakemuksen kohteena on toinen vaihe useammassa osassa toteutettavasta, kahden toimistorakennuksen muodostamasta kokonaisuudesta.

Toimistorakennuksen laajennusosassa on seitsemän (7) pääkäyttötarkoitukseen osoitettua kerrosta sekä koko rakennusrungon syvyinen konehuonekerros. Laajennusosa päättyy idässä yksikerroksiseen huoltosiipeen ja sen taakse muodostuvaan huoltopihaan, jonne ajoyhteys esitetään asemakaavasta poiketen Maarintieltä. Laajennusosa jatkaa 1. toteutusvaiheen arkkitehtonista ilmettä pääasiallisina julkisivumateriaaleina kadulle päin votsiin limitetty poltettu punatiili ja lasi, kun pihajulkisivua hallitsevat tummanharmaa profiilipelti ja alumiinipystysäleköt. Matalamman huoltosiiven julkisivut ovat punertavan ruskeaa metallisäleikköä kadun ja piha suuntaan, päädyssä votsiin limitettyä poltettua punatiiltä. Rakennusta palvelevat autopaikat on toteutettu 1. rakennusvaiheen yhteydessä väliaikaisena ratkaisuna poikkeamispäätöksen mukaisesti samalle tontille maantasoon. Korttelikonaisuuden täydentyessä pääosa rakentamisen edellyttämistä autopaikoista osoitetaan Tekniikantien varteen toiselle tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hanke poikkeaa asemakaavan ajoliittymäkiellosta Maarintielle osoitetun ajoliittymän osalta. Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan 14.12.2020 puoltanut poikkeamista liittymäkiellosta edellyttäen, että liittymän kautta ei sallita muuta ajoneuvoliikennettä kuin huolto- ja pelastusliikennettä. Kaupunkitekniikan keskus on puoltanut ehdollisessa lausunnossaan 7.1.2021 ajoliittymän myöntämistä Maarintielle edellyttäen, että kevyen liikenteen väylälle ei tehdä muita muutoksia kuin reunakiven madallus, liittymän läheisyyteen ei tule näkemäesteitä, hulevesien ei sallita valua eikä ajoneuvoilla peruuteta tontilta kevyen liikenteen väylälle. Vaiheistetun laajentamisen myötä rakennukseen muodostuu ylisuuria palo-osastoja, mikä on otettu huomioon jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa varustamalla rakennus automaattisella paloilmoitimella.

Hankkeessa poiketaan S1-luokan väestönsuojan maksimikoosta, sillä rakennettavan väestönsuojan suoja-ala ylittää S1-luokan väestönsuojan määräysten mukaisen maksimisuoja-alan 7,5 m² (n. 5,5 %). Ylitystä perustellaan väestönsuojan bruttopinta-alan minimoinnilla, jotta haitta maantasokerroksen käytettävyydelle olisi mahdollisimman vähäinen. Poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina ja vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeuden käyttö perustuu vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen, joka sallii rakennusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 14 600 kem².

Rakennusoikeutta on tontilla käytetty aiemmin 8 303 kem², mistä 7 421 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 281 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 601 kem² MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja varten.

Tämän lupahakemuksen kohteena olevaan laajennukseen käytetään yhteensä 8 052 kem², mistä 7 109 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 227 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa, ja 716 kem² MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja varten.

Rakennusoikeutta tulee tontilla käytetyksi yhteensä 16 355 kem², mistä 14 530 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 508 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 §

sallimaa kerrosalaa ja 1 317 kem2 MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja varten. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen sallimasta rakennusoikeudesta 14 600 kem2 jää käyttämättä 70 kem2.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/70 kem2 toimistotilojen osalta ja 1 ap/120 kem2 tutkimustilojen osalta. Tämän pelkästään tutkimustiloja sisältävän laajennushankkeen yhteydessä autopaikkoja tulee siten osoittaa 60 kpl. 1. vaiheen uudisrakennusta varten on edellytetty rakennettavaksi 106 ap, joten yhteensä autopaikkoja tarvitaan tässä vaiheessa 166 kpl.

Tontille väliaikaisesti maantasoon järjestettyjä autopaikkoja on suunnitelmassa esitetty yhteensä 252 kpl, joista 7 kpl on liikuntaesteisille soveltuvia. Rakennuksen pihan puoleisen pääsisäänkäynnin läheisyyteen on varattu alueita saattoliikennettä varten. Autopaikat on pääosin toteutettu 1. rakennusvaiheen yhteydessä.

Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 1 pp/50 kem2 ja niistä puolet lukittavaan, katokselliseen tilaan.

Asemakaavamääräys edellyttää tontille rakennusvaiheiden 1 ja 2 johdosta yhteensä 143 pp, joista puolet eli 72 pp tulee sijoittua katettuun ja lukittavaan tilaan. Tontilla on entuudestaan olevien 154 pp, joista 64 pp katettuja. 2-vaiheen myötä toteutetaan lisää 108 pp, joista 48 pp katettuun tilaan. Tontilla tulee olemaan yhteensä 262 pp, joista 112 pp sijaitsee katetussa ja lukittavassa tilassa.

VÄESTÖNSUOJA

Laajennusosaan 190 henkilölle osoitetut S1-suojaluokan VSS-tilat sijaitsevat maantasokerroksessa ja palvelevat normaaliaikana sosiaautiloina sekä tavarantoimitus- ja varastotiloina.

Suunnitellun väestönsuojan suoja-ala (142,5 m²) ylittää S1-luokan väestönsuojan määräysten mukaisen maksimisuoja-alan (135 m²) johtuen maantasokerroksen käytettävyyden optimoinnista, eivätkä vallitsevat pohjaolosuhteet ole otolliset kellarin rakentamiselle.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastusviranomaiselle 17.2.2020. Laajennusosa varustetaan alkusammutuskalustolla ja automaattisella paloilmittimella.

Hulevesiä viivytetään rakennuspaikan viheralueen painanteissa ja johdetaan sieltä Tekniikantien hulevesiliittymään.

Rakennushankkeen kosteudenhallinnasta on laadittu selvitys ja hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta lausunnossaan 16.3.2020 ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa.

Hankkeen tekninen ennakkoesittely on pidetty 4.3.2020 eikä sen yhteydessä ilmennyt lisäselvityksiä edellyttäviä seikkoja. Vaaditut tekniset selvitykset on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi. Palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 17.2.2020. Pelastusviranomaisen huomauttaa, etteivät VSS-tilat sovellu palavien nesteiden ja kemikaalien varastointiin.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupungin museo on todennut lausunnossaan 18.8.2020, ettei

sillä ole huomautettavaa ensimmäisen vaiheen yhteydessä hyväksytyjen rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyvien ratkaisujen mukaisiin laajennussuunnitelmiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureita on kuultu rakennusvalvonnan toimesta eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Asetettua 125 300 € vakuutta vastaan myönnetään aloittamisoikeus perustusten ja väestönsuojan rakentamiselle ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Rakennustöitä ei saa kuitenkaan aloittaa ennen vaiheittaisen asemakaavan muutoksen voimaantuloa.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen tarkastusinsinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on

esitettävä työmaasuunnitelma.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin vaiheittainen

asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.
Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen ja hallintaan liittyvää määräystä tontille (22 §) tulee noudattaa myös työmaa-aikana.
Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.
Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
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.
Piha-alueen pinnoitteiden valinnassa tulee varmistaa esteettömyyden toteutuminen sitä edellyttävän kulkuväylän alueella.
Maarintien tonttiliittymä tulee sovittaa katusuunnitelmaan ja rajata ainoastaan huolto- ja pelastusajoneuvojen käyttöön. Liittymäalue tulee pitää vapaana näköesteistä, ja peruuttaminen Maarintille tai kevyen liikenteen väylälle tulee estää.
Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.
Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.
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**

201 a §
175 § Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.