

§ 69

Uudisrakennuslupa 2021-242 Revontulentie 9

Päätöspäivämäärä

29.4.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

5.5.2021

Rakennuspaikka	49-12-15-3		Revontulentie 9			
	TAPIOLA		02100 ESPOO			
	Pinta-ala 4682.0					
	Kaava		Asemakaava			
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus		AL-1, III, 2500, sr-1, Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue			
	Kaavanmukainen rakennusoikeus		2500.0 k-m²			
	Valmiiden rakennusten kerrosala		2420.0 k-m²			
Hakija	Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry PL 510 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Oppilaitosrakennuksen (1 / 101582065T) peruskorjaus ja käyttötarkoituksen muutos hoivakotirakennukseksi sekä talousrakennuksen (2) rakentaminen ja pihan muutostyöt					
	Pääsuunnittelija: Boman Sandra arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	2	103921934E	42.0	42.0	126.0	1
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Paloluokka P1 Talousrakennus P3					
	Kaupunkimittausyksikkö		18.02.2021		Puoltava	
	Espoo Ympäristökeskus		19.02.2021		Mahdollistava	
	Naapurien kuuleminen, 5 kpl		11.03.2021		.	
	Kaupunginmuseo		05.03.2021		Mahdollistava	
	Sosiaali- ja terveysviranomaisen		24.03.2021		Puoltava	
	Kaupunkisuunnittelukeskus (alustava)		26.01.2021		Mahdollistava	
	Espoon seudun		26.03.2021		Mahdollistava	

ympäristöterveys
Vammaisneuvosto 23.4.2021

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 13 kpl
Rakennushankeilmoitus RH1
Korjaus- ja muutostöiden hankekuvaus
Yhdistysrekisteriote
Valtakirja, 2 kpl
Rakennuslupakartta
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Tehtyjen rakenne- ja kuntotutkimusten kooste
Radonmittaus
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Rakenne- ja lvi-tekniset suunnitteluperusteet, 5 kpl
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys korjaus ja muutostyön energiatehokkuudesta
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennushistoriallinen inventointi
Sisäpuoliset suojelualueet
Ulkoväriselvitys
Sisäväriselvitys
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Poistumisturvallisuusselvitys
Sprinklerijärjestelmän suunnitteluperusteet
Selvitys rakennuksen väestönsuojapaikoista
Tieliikennemeluselvitys
Selvitys ulkovaipan ääneneristyksestä
Akustiset suunnitteluperiaatteet
Ilmanlaatuselvitys
Puuston kuntoarvio
Alustava pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Pohjakaaviot (huoneistoalat)
Kerrosalalaskelma
Esteettömyys selvitys
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Valokuvia
Annettuja lausuntoja, 2 kpl (sotet)
Vastine vammaisneuvoston ja RAKA:n lausuntoon

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 1950-luvulla valmistuneen opetus- ja osin majoituskäytössä toimineen rakennuksen kattavalle peruskorjaukselle sekä käyttötarkoituksen muutokselle hoivakotirakennukseksi, jossa on

eritysryhmien tehostettua palveluasumista, palveluasumista sekä päivätoimintakeskus. Lisäksi haetaan lupaa rakentaa sisäänkäyntipihalle uusi talousrakennus sekä piha-alueiden muutostöille.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa vuonna 2019 lainvoiman saanut asemakaava. Kyseessä on AL-1 Asuin-, liike-, hotelli- ja toimistorakennusten korttelialue, johon saa rakentaa myös palvelutiloja ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Rakennukset voivat olla kolmekerroksisia. Tontin rakennusoikeus on 2500 kem². Julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä ei ole annettu. Asemakaavassa rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1 Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen vuoksi. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja, vesikattoa, porrashuoneita ja pääsisääntulon tiloja: tuulikaappia, aulaa ja siihen liittyvää oleskelutilaa. Niiden korjaustöissä tulee säilyttää rakennuksen ominaispiirteet ja käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja, värejä ja rakentamistapoja. Rakennuksen korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen ja rakennusvalvonnan kanssa.

Rakennuksen välittömään läheisyyteen voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja asemakaavassa sallitun kerrosalan lisäksi. Näiden tilojen suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Tontin luoteisosa on osoitettu alueen osaksi, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Pihatoimintoja saa sijoittaa puuston lomaan. Puusto tulee suojata työmaa-aikana. Tontin länsipuolella on asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katu, jolla huoltoajo on sallittu. Tontin oleva ja säilyvä ajoyhteys tulee tontille ko. kaava-alueen kautta. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on 1 m³/ 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa ja niiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään. Hulevesiä saa sallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

RAKENNUSHANKE

Rakennuksessa on matalalla sisäänkäyntiaulalla toisiinsa liitetyt kaksi- ja kolmekerroksiset rakennussiivet. Rakennuksen julkisivut ovat keltaiseksi rapatut, rakennus on harjakattoinen ja siinä on punatiilikate, nivelosassa peltikate.

Länsiosan kolmeen kerrokseen toteutetaan tehostetun palveluasumisen ryhmäkotitilat, 29 asuinhuonetta, joiden asukkaita avustaa ympärivuorokautinen henkilökunta. Läntistä osaa palvelee oma esteetön sisäänkäynti. Itäosan 2. kerrokseen toteutetaan kymmenen palveluasuntoa itsenäisempään asumiseen. Itäosan 1. kerrokseen sijoittuvan toimintakeskuksen asiakasmääräksi on ilmoitettu noin 30 henkeä. Rakennuksen keskeinen aulatilat toimii jatkossa esteettömänä sisäänkäyntiväylänä rakennukseen, itsenäisiä asuntoja palvelee lisäksi oma porrashuone, johon on käynti rakennuksen pohjoispäädystä. Rakennuksen kaikille asukkaille on itäosan kellarissa varastotilat ja

länsiosan kellarissa saunatilat, joiden lisäksi läntiseen kellariin sijoittuu pesula ja henkilökunnan sosiaalitilat. Rakennuksen käyttäjäryhmäksi esitetään kehitysvammaiset henkilöt.

Rakennuksessa tehdään korjaustöiden lisäksi käyttötarkoitukseen liittyviä tilamuutoksia. Rakennukseen lisätään kaksi uutta hissiä, joiden yhteydessä tehdään muutoksia rakennusrunkoon. Myös suojeiluissa tiloissa tehdään paloturvallisuutta, käyttöturvallisuutta ja esteettömyyttä parantavia muutoksia mm. oleviin oviaukkoihin ja kaiteisiin, aulan päällä 2. kerroksen tasolla sijaitsevat portaat varustetaan kaidehissillä ja aulatiloihin lisätään luiskia. Talotekniikka uusitaan kokonaan.

Näkyvimvät julkisivumuutokset kohdistuvat eteläpäädyn länsijulkisivuun, jossa kahden autotallin asunnoksi muuttamisen yhteydessä ovet muutetaan ikkunoiksi ja yhteistiloissa olevia ulko-ovia rakennuksen kulmasyvennyksessä suurennetaan. Julkisivumuutoksina myös lisätään ilmanottoaukkoja rakennuksen keskiosan päätyjulkisivuihin. Ulkona pääsisäänkäynnin edessä olevaa tasannetta syvennetään ja rakennetaan luiska, ulkoportaisiin lisätään keskelle käsijohde. Pohjoispäädyn sisäänkäynnin edessä olevaa ulkotasoa syvennetään ja sen yhteydessä nostetaan maanpintaa, jonka vuoksi ummistetaan sokkelissa kellarin ikkuna. Julkisivuihin palautetaan rakennuksen alkuperäinen vaaleampi väritys, ikkunoiden väritys muutetaan tummanruskeasta vihertävän harmaaseen.

Uuteen talousrakennukseen sijoitetaan jätehuone ja ulkoiluvälinevarasto. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin rapatut, sisäänkäyntijulkisivussa on pystylauditus, ja julkisivujen kokonaisväritys on harmaa. Vesikate on musta konesaumapeltikate.

Tontin ajoliittymien paikat säilytetään. Sisäänkäyntipihan muutosten yhteydessä kaadetaan viisi puuta (koivu, hevoskastanjoita ja serbiankuusia), männyt säilytetään. Rakennuksen vierustan sorapinta muutetaan kivetykseksi ja istutusalueiksi. Länsistä piha-aluetta rajaava aita kunnostetaan ja ajoportti säilytetään paikallaan. Pihalta poistuvien pysäköintipaikkojen asfalttipinta muutetaan kivituhkaksi ja piha-alueen uusi tukimuuri myötäilee vanhan purettavan tukimuurin linjausta. Tukimuurin yhteyteen toteutetaan portaikko ja puupintainen oleskeluterassi puiden lomaan.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kiinteistörekisteriin merkitty kerrosala on 2420 kem². Muutoksen yhteydessä rakennuksen laajuustiedot on tarkistettu ja kerrosala kasvaa 33 kem² ollen 2453 kem². Muutokset eivät kasvata olevan rakennuksen laajuutta, vaan kyseessä on rekisteritietojen korjaus. Käytetty varsinainen rakennusoikeus 250 mm ulkoseinävahvuudella laskettuna on 2278 kem² ja kokonaiskerrosalasta on lisäksi MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 175 kem². Talousrakennukseen käytetään lisärakennusoikeutta 42 kem², joka on samalla rakennuksen kerrosala.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava

Hanke poikkeaa sr-1 suojelumerkinnästä eri perusteluin:

- Parannetaan esteettömyyttä rakentamalla kaksi hissiä, ulos ja sisälle luiskarakenteita ja leventämällä aulan wc-tilojen ja käytäväoven sekä länsiosan yhteis- ja keittiötilojen ulko-oviaukkoja. Lisäksi pääsisäänkäynnin tuulikaapin kahteen oveen lisätään oviautomaattiikka.
- Parannetaan esteettömyyttä ja paloturvallisuutta porrashuoneiden ovimuutoksilla: länsiosan 1.krs:ssa levennetään ja siirretään nykyisiä oviaukkoja sekä ummistetaan 70-luvulla tehty oviaukko. Itäosan 1.krs:ssa levennetään nykyistä oviaukkoa. Porrashuoneiden rautalankalasioviin sekä umpioviin lisätään sähkölukot ja kulunvalvonta paloilmoin ohjauksella. Julkisivussa ulko-oviin lisätään sähkölukot ja kulunvalvonta sekä ovipuhelimet.
- Parannetaan paloturvallisuutta lisäämällä osaan pihan kellarikuiluista ja vesikatolle iv-konehuonetta varten savunpoistoluukut. 1.kerroksessa pääsisäänkäynnin aula ja sen viereinen länsiporras erotetaan toisistaan uudella seinällä ja palo-ovella, jotta porrashuone toimii aulasta erillisenä uloskäytävänä. Tiloihin lisätään sprinklaus piilosuuttimin sekä savunilmaisimet. Johdotuksia varten lisätään koteloiteja, jotka sovitetaan mahdollisimman huomaamattomiksi.
- Parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta ja terveellisyyttä lisäämällä tiloihin koneellinen ilmanvaihto ja samalla uusi säleikkö väliosan päätyjulkisivuun, yksi ullakon nykyinen ikkuna muutetaan säleiköiksi palvelemaan iv-konehuoneiden raitisilmanottoa. Vesikaton kattoikkunoita muutetaan iv-konehuoneissa lämmöneristetyiksi. Vesikatolla tiilirakenteiset ilmanvaihdon piiput puretaan ja rakennetaan uudelleen valepiippuina, iv-päätelaitteet sovitetaan niihin. Vesikaton viemärituuletukset uusitaan pääosin nykyisille paikoille, käyttämättä jäävät puretaan. Ikkunarakenteet korjataan, vain vaurioituneet karmien ja puitteiden osat uusitaan, samoin vesipellit. Asuin- ja toimintatiloissa vaihdetaan sisimmän puitteen yksinkertainen lasi selektiivi-lämpölasielementiksi. Nivelosan 1.krs:n kiinteissä ikkunoissa vaihdetaan nykyiset 2k-lasit 3k- selektiivi-lämpölasielementiksi. Ryhmäkodeissa sisimmät lasit, 1. kerroksen pihanpuoleiset lasit ja parvekkeiden ikkunoiden lasit ovat laminoitua turvalasia.
- Noudatetaan voimassa olevia käyttöturvallisuusvaatimuksia muuttamalla porrashuoneiden yksittäisiä ikkunalaseja sekä kaiteita pinnavälien ja korkeuden osalta ja lisäämällä porrassyöskyjen ulkosivulle käsijohteet. Lisäksi parvekekaiteita muokataan.
- Parannetaan rakennuksen asuttavuutta muuttamalla autotallien ovet asuinhuoneiden ikkunoiksi ja puurimoitukseksi. Lisäksi ulkona länsipihalta puretaan kellarin hiilikuilu ja luukku.
- Parannetaan rakennuksen asuttavuutta ja esteettömyyttä muuttamalla 1. kerroksessa länsipäädyn ovi parvekkeiden alla lasiaukolliseksi oveksi, jotta takana oleva oleskelutila täyttää asuintilan vaatimuksen valoaukon 10 % vähimmäispinta-alalle huoneen pinta-alasta. Oviaukon yläreunaa nostetaan samalla 30 cm ja ulkopuolen tasanteelle lisätään porraskaskelma.

Asemakaavasta poiketaan myös polkupyöräpaikkavaatimuksen osalta siten, että vaaditun vähimmäispaikkamäärän 47 pp sijasta toteutetaan 39 pp. Poikkeamaa perustellaan sillä, että rakennuksen käyttötarkoituksesta johtuen polkupyöräpaikkojen tarve on kaavamääräystä vähäisempi. Käyttäjä on ilmoittanut, että rakennettavat polkupyöräpaikat ylittävät tarpeen perustuen heidän vastaaviin kohteisiinsa.

Asetukset

Poiketaan asetuksesta rakennuksen käyttöturvallisuudesta (1007/2017):
6 § TASANNE - Portaen tasanteelle aukeavan oven etäisyyden luiskan tai porrassyöksen yläreunasta on syöksen sivuseinällä oltava vähintään 400 millimetriä ja päätyseinällä vähintään 1500 millimetriä. Uloskäytävän kulkureitillä olevan oven eteen ja taakse on varattava vähintään 800 millimetrin pituinen tasanne.

- Sisällä itäosan 2. krs:n tasanteella oven etäisyys päätyseinällä on 1250mm porrassyöksen yläreunasta. Poikkeamaa perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva ja porrashuone suojeltu.

- Kellariin johtavien portaiden tasanteilla sivuseinällä olevien ovien etäisyys on alle 400 mm syöksen yläreunasta tai oven takana on alle 800 mm tasanne. Poikkeamaa perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva ja porrashuoneet on suojeltu. B- ja C-portaiden ovet teljetään auki tai ovet poistetaan.

- Ullakkotasanteilla sivuseinällä olevien ovien etäisyys on alle 400 mm syöksen yläreunasta. Poikkeamaa perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva ja ullakolla ei ole käyttötiloja.

9 § KÄSIJOHDE - Portaassa ja luiskassa on oltava käsijohde koko pituudella ja molemmilla puolilla syöksyä. Tarvittaessa on oltava kaksi käsijohtetta päällekkäin lasten ja pyörätuolilla liikkuvien huomioon ottamiseksi. Käsijohteen ja sen päätteen on oltava turvallinen ja sen on jatkuttava syöksen alkamis- ja loppumiskohdan ohi. Johteen on jatkuttava yhtenäisenä välitasanteella. Julkisissa ulko- ja sisätiloissa sekä liike- ja palvelutiloissa käsijohteen on jatkuttava vähintään 300 millimetriä syöksen alkamis- ja loppumiskohdan ohi ja kokoontumistilojen yli 2,4 metrin levyisissä portaissa tai luiskissa käsijohteen on sijoitettava myös jakamaan väylä enintään mainitun mitan levyisiin osiin.

- Käsijohde ei jatku yhtenäisenä välitasanteella.

- Käsijohteet eivät jatku vähintään 300 millimetriä syöksen alkamis- ja loppumiskohdan ohi.

- Portaissa on vain yksi käsijohde korkeudella 900mm.

Poikkeamia perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva ja porrashuoneet suojeltu. Nykytilannetta parannetaan asentamalla porrashuoneisiin toinen käsijohde portaan ulkosivulle. Kaavassa suojeltu nykytilanne on ristiriidassa käyttöturvallisuusasetuksen kanssa.

Poiketaan asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä (241/2417):

6 § RAKENNUKSEN MUUT TILAT - Asunnossa, joka on tarkoitettu palveluasumiseen tai liikkumis- tai toimimisesteisen henkilön tuettuun asumiseen, on oltava vähintään yksi wc- ja pesutila, jossa on halkaisijaltaan vähintään 1500 millimetriä vapaa tila.

- Yhdessä itäosan palveluasunnon (C1) ja suurimman toimintatilan kylpyhuoneessa pyörähdysympyrä on 1300 mm palveluasumisessa vaaditun 1500mm:n sijaan.

Poikkeamaa perustellaan rakennusrungosta ja rakennettavasta hissistä johtuvalla tilanahtaudella.

8 § YHTEYS TASOJEN VÄLILLÄ MUUSSA KUIN

ASUINRAKENNUKSESSA - Jos muussa rakennuksessa kuin asuinrakennuksessa oleva tasoero on pienempi kuin rakennuksen kerroskorkeus, tasojen välillä on oltava portaiden lisäksi yhteys joko 2 §:n 2 momentissa säädetyn mukaisella luiskalla. Jos korkeusero on enintään 1 000 millimetriä, luiskan kaltevuus saa kuitenkin olla enintään kahdeksan prosenttia.

- Pääaulan uuden luiskan kaltevuus on 10%.

Poikkeamaa perustellaan sillä, että olevaan tilaan (tasoero 450 mm) ei mahdu pidempää luiskaa, jotta se ei ulotu aulan väliseinän kulkuaukkoon esteeksi. Molemmissa em. poikkeamissa asetusta sovelletaan korjaus- ja muutostyössä siltä osin kuin esteettömyyden parantaminen on rakennuksen ominaisuudet sekä toimenpiteen laatu ja laajuus huomioon ottaen tarkoituksenmukaista.

Poiketaan asetuksesta rakennuksen paloturvallisuudesta (848/2017):

16 § OSASTOIVAT JA OSIIN JAKAVAT RAKENNUSOSAT

- E-luokan lasiovet porrashuoneissa säilytetään.

23 § SISÄPUOLISET PINNAT

- Pääaulan vanhat puupaneelipinnat säilytetään.

31 § KULKUREITIN ENIMMÄISPITUUS LÄHIMPÄÄN ULOSKÄYTVÄÄN

- Yöpymistilojen poistumismatka (huoneen ovelta) on 2. ja 3. kerroksessa enimmillään 34 m.

Poikkeamia perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva. Tilannetta parannetaan automaattisella sammukselaitteistolla ja automaattisella paloilmotittimella. Lisäksi henkilöillä on mahdollisuus odottaa pelastuslaitoksen pelastamista rakennuksen luoteiskulmalla olevilla parvekkeilla.

29 § RAKENNUSTEN VÄLINEN ETÄISYYS

- Viereisen rakennuksen etäisyys itäpuoleisella kiinteistöllä 12-15-1 on rakennuksen itänurkasta noin 6,7 metriä, luvan rakennusta ei ole palo-osastoitu 8 m etäisyydelle.

Poikkeamaa perustellaan olevan tilanteen lisäksi sillä, että rakennuksen muutostyöt eivät kasvata palon leviämisen vaaraa nykyiseen tilanteeseen nähden.

Poiketaan asetuksesta asuin-, majoitus- ja työtiloista (1008/2017) :

4 § ASUIN-, MAJOITUS- JA TYÖTILA - Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä.

- 1.kerroksen länsiosan ryhmäkodin oleskelutiloissa huonekorkeus on n. 2,2-2,3 m.

Poikkeamaa perustellaan sillä, että rakennus on olemassa oleva.

Nykyinen huonekorkeus on 2,5 m. Uudet talotekniikka-asennukset vaativat tilaa, jolloin huonekorkeus pienenee. Parannetaan rakennuksen energiatehokkuutta ja paloturvallisuutta.

Rakennusjärjestys:

Poiketaan rakennusjärjestyksen 17 §:n mukaisesta ajoliittymien määrästä. Tontilla on kaksi vierekkäistä ajoliittymää Revontulentieltä ja lisäksi portilla varustettu ajoyhteys Revontulenpolulta pelastustiekäyttöön. Ajoliittymiä perustellaan sillä, että säilytetään tontin nykyinen ajojärjestely ja liittymät. Liittymien yhdistämien tontilla johtaisi suojellun männyn/mäntyjen kaatamiseen, jotta pihalle saataisiin mahtumaan jätesuoja, pysäköintipaikat ja toimivat muut ajojärjestelyt.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

Asemakaavan suojelumerkinnästä poikkeaville toimenpiteille on kaupunginmuseon mahdollistava lausunto.

Rakennuslautakunta toivoo, että vähäisen poikkeamiset käydään läpi esteettömyyden osalta kohta kohdalta.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on vähintään 1 ap / asuntokerrosalan 110 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, 1 ap / liike-, hotelli-, kulttuuri- ja palvelutilojen 150 kem2 ja 1 ap / toimistotilojen 75 kem2. Autopaikat tulee pääosin sijoittaa viereisen korttelialueen AK 12016 pysäköintilaitokseen. Sen asemakaavassa on veloitettu rakentamaan 40 ap AL-korttelialuetta varten. Piha-alueelle voidaan sijoittaa käyttötarkoituksen edellyttämiä autopaikkoja mm. saattoliikennettä ja liikuntaesteisiä varten. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 31 ap. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi 46 ap siten, että kortteliin 12016 toteutettujen 40 rasiteautopaikan lisäksi tontille toteutetaan pysäköimiseen 3 ap, joista 1 ap liikuntaesteiselle soveltuvana sekä saattoliikenteelle 3 ap, joista 1 ap on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi.

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus tontille on 1 pp / asuntokerrosalan 30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja 1 pp / liike-, hotelli-, toimisto-, kulttuuri- ja palvelutilojen 70 kem2. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 47 pp. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 15 pp talousrakennukseen ja pihalle 24 pp, yhteensä 39 pp, jolle on haettu vähäistä asemakaavapoikkeamaa.

Rakennuksen väestönsuojapaikat sijaitsevat Tuulimäen yhteisväestönsuojassa. Pelastuslaki ei edellytä väestönsuojapaikkoihin muutoksia rakennusten käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä.

ESTEETTÖMYYS

Olevan rakennuksen ja pihatilojen esteettömyyttä parannetaan. Ennen luvan hakemista on paikalla järjestetty kohdekäynti, jossa on ollut mukana kaupunginmuseon edustajan lisäksi esteettömyysasiantuntija. Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmälle, hankkeesta annettu lausunto on toimitettu luvan liitteisiin. Esittelyn jälkeen pääsisäänkäynnin tuulikaapin automaattiovien sijainti on muutettu ja läntisen oleskelupihan suunnitelmiin on lisätty kohtaamismahdollisuus uudelle oleskelutasanteelle johtavalle polulle.

Työryhmä on lausunnossaan pitänyt suunniteltujen asuntojen kokoa riittämättömänä ja asuntoyksikön kokoa (asuntojen lukumäärä) liian suurena. Suosituksia pienempien asuntokokojen katsotaan vaikuttavan mm. asuntojen käytettävyyteen, turvallisuuteen ja esteettömyyteen. Lisäksi on arvioitu paikoituksen, saattopaikkojen, sisäänkäyntien ja kulkuväylien riittävyttä ja käytettävyyttä ja todettu suojelumääräysten ohittavan käytettävyyden ja esteettömyyden. 1.kerroksen kotikeittiöoleskelutilaa pidetään pienenä 29 asuinhuoneen asukkaiden päivittäiseen ruokailuun ja lisäksi kiinnitetään huomiota opastesuunnittelun merkitykseen. Pääsuunnittelijan lausuntoon antamassa vastineessa on tarkennettu mm., että kohteessa on yhden sijaan kolme ryhmäkotia, joissa tarjotaan tehostettua palveluasumista ja asuntojen täyttävän asetuksen 1008/2017 7§ huoneistokokovaatimukset sekä topten tulkintakortin 117j 01 Ryhmäkodin ja erityisasumisyksikön huoneistokokovaatimukset. Jokaisessa ryhmäkodissa on todettu olevan oma kotikeittiö (yhteinen keittiö) ja oleskelutila.

MUUT SELVITYKSET

Rakennuksen kuntotutkimuksen perusteella rakennuksessa ei ole kosteusvaurioita. Purkujätteissä on haitta-aineina PAH-yhdisteitä, mineraaliöljyjä, lyijymaalia sekä asbestia, jonka käsittelyä koskee erillinen asbestilainsäädäntö.

Liikennemeluselvityksen mukaan liikennemelu ei aseta erityisiä vaatimuksia ulkovaipan äänitasoerovaatimukselle. Melukarttojen mukaan pihalle kantautuu liikennemelua, joka on päiväaikaan enimmillään 50 dB eikä melunsuojarakenteita tarvita. Ilmanlaatuselvityksen mukaan alitetaan haitta-ainepitoisuuksien raja-arvot.

Hulevesiä viivytetään sisäänkäyntipihalla hulevesikaseteissa 25 m³.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole pidetty tarpeellisena vähäisten julkisivumuutosten vuoksi. Espoon kaupunginmuseo on antanut hankkeelle lausunnon myös julkisivumuutoksia koskien.

Hankkeesta on pidetty 10.6.2020 tekninen ennakkoesittelypalaveri. Luvan liitteeksi toimitettu paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Sosiaali- ja terveystoimen hankkeelle antamassa puoltavassa lausunnossa on todettu, että hanke vastaa Asumisen ohjelman edellytyksiä. Espoon vammaispalvelut on neuvotellut hankkeesta ja sen sijainnista jo suunnitteluvaiheessa palvelun tuottajan HdI Rinnekodin kanssa.

Kaupunginmuseo on antanut hankkeen muutoksille mahdollistavan lausunnon. Lausunnossa on todettu, että rakennus on arkkitehti Veikko Leisténin suunnittelema, vuosien 1951-1952 välillä valmistunut Maataloustuottajain Keskusliiton opisto- ja asuinrakennus, lyhyesti MTK-opisto. Rakennus on poistunut järjestökäytöstä ja ollut lähes tyhjiään vuodesta 2008 alkaen ja sen tulevaisuudesta on vuosien aikana käyty lukuisia neuvotteluja. Kaupunginmuseo pitää rakennussuojelun kannalta myönteisenä sitä, että opistolle on viimeinkin löydetty uusi käyttötarkoitus, vaikka hoivakotikäyttö edellyttääkin etenkin esteettömyyteen ja käyttöturvallisuuteen liittyviä muutoksia, joiden yhteensovittaminen rakennuksen suojelutavoitteisiin on haasteellista. Kaupunginmuseo on pitänyt esitettyjä muutoksia perusteltuina ja katsonut, että muutoksen toteutuksille on löydetty suojelun kannalta parhaat vaihtoehdot. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan nyt esillä olevat suunnitelmat vastaavat neuvotteluissa ja kohdekäynnillä sovittuja periaatteita eikä lupahakemukseen ole huomauttamista.

Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut hankkeelle alustavan puoltavan kannanoton pyöräpaikkanormista poikkeamiselle (noin 25 pyöräpaikan toteuttamiselle). Asemakaavan vaatimus hankkeelle on 47 pp ja toteutettavaksi esitetään 39 pp. Lupakäsittelyn aikana pyydettyä lausuntoa ei ole vielä saatu.

Ympäristökeskus on antamassaan lausunnossa todennut, että jätteen käsittely on järjestettävä siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä

voidaan ensisijaisesti valmistella jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää. Peruskorjauksen edellyttämissä purkutöissä tulee noudattaa asbesti- ja haitta-ainekartoitusraporteissa annettuja ohjeita. Lisäksi lausunnossa on ohjeistettu öljysäilön poistamista.

Ympäristöterveydensuojelu on antamassaan lausunnossa todennut, että rakennuksen 1.-3. kerroksen kotikeittiöiden siivousvälinetilat tulee muuttaa keittiöiden vesipisteiksi, mikä on tehty. Lisäksi on kiinnitetty huomiota pyörätuolien säilytystilan riittävyyteen, sisäilman lämpötiloihin, lääkehuoneen mahdolliseen jäähdytyksen tarpeeseen ja on todettu, että rakennuksen ilmanvaihdosta tulee olla saatavilla ajantasainen ilmamäärien mittauspöytäkirja. Suositeltava tuloilmavirran määrä on 6 l/s tilankäyttäjää kohden.

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.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

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.

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennuksen kellarissa lattiapinnan alapuolella oleva käytöstä poistettu öljysäiliö tulee tyhjentää ja puhdistaa ennen poistamista. Säiliön poistosta on oltava yhteydessä Espoon ympäristökeskukseen säilötä ympäröivän maa-aineksen pilaantumisen tarkastamiseksi. Säiliön maahan jättämien edellyttää lupaa ympäristökeskukselta.

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.

Suojellun rakennuksen suojeltujen osien merkittävien rakennusosien suunnitelmat tulee esittää rakennusvalvonta- ja museoviranomaisen kanssa järjestettävässä tapaamisessa ennen muutosten toteuttamista. Suunnitelmat on esitettävä muodossa vanha rakennusosa - uusi rakennusosa rinnakkain liittymisdetaljeineen.

Malli-ikkuna ja -ovi on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa ennen vanhojen ikkunoiden ja kaikkien parvekeovien purkua. Malli-ikkuna ja -ovi on asennettava paikkaan, josta niitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnoista) esiteltävä museo- ja rakennusvalvontaviranomaisten hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista.

Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa piha-alueiden ja rakennuksen opastesuunnitelma, joka tulee varautua esittelemään Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille-työryhmälle hyvissä ajoin ennen opasteiden tilaamista.

Yksisuuntainen ajojärjestely tontilla tulee opastaa liikennemerkein.

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 hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan 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 pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Työmaakäynnille tulee kutsua myös Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmän edustaja.

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.

Olevan kulkureitin käyttämisestä naapurikiinteistöllä 12-15-1 tulee laatia luvan liitteisiin rasitesopimus ja rasite perustaa ennen käyttöönottoa.

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.

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Puheenjohtaja ehdotti, että vähäiset poikkeamiset kohdan loppuun lisätään, että rakennuslautakunta toivoo, että vähäisen poikkeamiset käydään läpi esteettömyyden osalta kohta kohdalta. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksyttyä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti kokouksessa tehdyllä lisäyksellä.