

§ 92

Uudisrakennuslupa 2021-381 Sillankorva 17

Päätöspäivämäärä

18.5.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

26.5.2021

Rakennuspaikka

49-30-350-12

Sillankorva 17

NÖYKKIÖ

02300 ESPOO

Pinta-ala 3701.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

K-1 Liike- ja toimistorakennusten

käyttötarkoitus

korttelialue, e = 1,0

Kaavanmukainen

3701.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Keskuskuja 5 c/o YIT Suomi Oy

PL 36

00621 HELSINKI

Toimenpide

Varastorakennus (1), tontin aitaaminen, kaksi ajoliittymää ja neljä maalämpökaivoa

Pääsuunnittelija: Sucksdorff Niklas arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan

Pysyvä

rakennus

rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

1039328408

3842.0

3697.0

12833.0

4

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P1

Kaupunkimittaussyksikkö 20.04.2021

Mahdollistava

Naapurien kuuleminen 2
kpl 04.05.2021

Mahdollistava

Uudenmaan ELY-
keskus 04.05.2021

Mahdollistava

Kaupunkitekniikan
keskus 06.05.2021

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 10 kpl

Lainhuutotodistus

Valtakirja

Poikkeamispäätös 2020-463-S
Hankekuvaus
Kiinteistörekisteriote ja rasiustodistus
ELY-keskuksen lausunto
Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet
Julkisivun ääneneristys selvitys
Esteettömyys selvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto
Pihan taseus- ja hulevesisuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennetyypit
Palotekninen riskiarvio
Rakennetekninen alustava riskiarvio
Rakennusfysikaalinen alustava riskiarvio
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti
Pihasuunnitelma
Värijulkisivut
VSS-piirustus ja -ilmoitus
LVI-laitteiston suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Kantavien rakenteiden suunnitteluperusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Ennakkoneuvotteluasiasta
Uudenmaan ELY-Keskuksen lausunto
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus ja kartat
Perspektiivinäkymä
Sijaintikartta
Rakennuttajan selvitys 2 kpl

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa yhden nelikerroksisen varistorakennuksen, tonttia kiertävän, osin melua pidättävän aitarakenteen ja kahden ajoliittymän rakentamiseen sekä neljän maalämpökaivon poraamiseen.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Tontti sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialueella K-1. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja ja tähän tarkoitukseen liittyviä moottoriajoneuvojen huolto- ja säilytystiloja sekä enintään 2000 kerrosneliömetrin verran toimistotiloja. Rakennukselle on määritetty vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tontin pohjoisreuna on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi, jolla tulee olla puurivi. Länsiväylään rajautuvalla tontin eteläreunalla on julkisivun ääneneristävyys oltava 35 dBA ja rakennukset on sijoitettava siten, että ne muodostavat yhtenäisen esteen liikennemelua vastaan, tai ne on yhdistettävä toisiinsa ääntä pidättävillä muureilla tai aidoilla. Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. käytettävistä julkisivumateriaaleista.

Hankkeelle on 2.7.2020 myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2020-463-S asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, autopaikkamäärästä ja julkisivumateriaaleista poikkeamiselle. Poikkeamispäätös on ehdollinen ja ehdot koskevat rakennuksen korkeutta sekä julkisivun ja ääntä pidättävän muurin kokonaissommittelua yhtenäisenä kokonaisuutena viereisen kiinteistön kanssa.

RAKENNUSHANKE

Länsiväylän varteen sijoittuvalle tontille rakennetaan yksi nelikerroksinen varastorakennus, joka on yhdistetty lännenpuoleisella tontilla sijaitsevaan liikerakennukseen ääntä pidättävällä aidalla. Rakennuksessa on omatoimisesti käytettäviä itsepalveluvarastoja ja ensimmäisessä kerroksessa pieni varastotoimintaa tukeva myymälä sekä siihen liittyvät henkilökunnan tilat. Länsiväylän suuntaan ääntäpidättävä aita ja rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivu on verhoiltu punaisin keraamisina lankuin viereisen liikerakennuksen julkisivun tapaan. Muilta osin rakennuksen julkisivut ovat Länsiväylän suuntaan vaaleaa hopeanharmaata teräskasettia ja kadun suuntaan valkoista pelti-villa-pelti-elementtiä. Lastauskatoksessa on käytetty tummanvihreää teräskasettia. Toiminnallisista syistä tontille rakennetaan erilliset ajoliittymät sisään- ja ulosajoa varten. Molemmat ajoliittymät on varustettu aitoihin liittyvin portein. Tontin itäosaan istutetaan muutama uusi puu ja pohjoisreunaan puurivi. Tontin maanpintaa pengerretään tontin itäreunalla ja naapuritontin 30-350-17 rajalla mm. 1000 mm korkean tukimuurin avulla. Tontin itäreuna on kuitenkin tarkoitus yhteensovittaa naapuritontin tulevien suunnitelmien kanssa ja rajan toteutuksesta on saatu naapuritontin 30-350-17 suostumus. Hanke muodostaa kokonaisuuden Sillankorva-kadun vastakkaiselle puolelle rakennettavien kolmen varastorakennuksen kanssa, mille haetaan yhtäaikaaisesti rakennuslupaa 2021-380. Hanke on suunniteltu poikkeamispäätöksen ehdot huomioiden.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus tehokkuusluvulla 1,00 on on 3701 kem2.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 3697 kem2, mistä 3686 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta ja 11 kem2 on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ylittävää osuutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksistä siten, että rakennuksen Länsiväylän puoleisen sivun ääneneristävyyttä ei toteuteta kaavan 35 dBA vaatimuksen mukaisesti. Akustikon laatiman lausunnon mukaan liikennemelun kannalta hankkeen itsepalveluvaraston varastotiloja ei voida rinnastaa liike- tai toimistotiloiksi, koska näissä varastotiloissa ei oleskella jatkuvasti. Myymälän henkilökunnan työskentelytila sijoittuu taas rakennuksen koillispuolelle, missä riittävä ääneneristävyys saavutetaan tavanomaisin rakentein. Poikkeamispäätöksen mukainen käyttötarkoitus ja akustikon lausunto huomioiden poikkeusta voidaan pitää vähäisenä.

AUTOPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Tontille rakennetaan yhteensä 27 autopaikkaa, mikä ylittää poikkeamispäätöksen mukaisen 12 autopaikan vaatimuksen.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja 26 henkilölle. Normaaliaikana suojia toimii varastona.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuussuunnitelma. Rakennuksen paloluokka on P1 ja palovaarallisuusluokka 1. Savunpoisto on rakennuksen käytävällisissä varastotiloissa koneellinen ja porrashuoneissa sekä ulkoalastattavissa drive up -varastoissa painovoimainen.

Hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma. Kattovedet ja piha-alueen hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytysrakenteen kautta yleiseen hulevesiverkostoon.

Hankkeesta on laadittu kosteudenhallintaselvitys ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti siten, että rakennukseen on esteetön kulku, hissi ja liikuntaesteisille mitoitettu wc-tila. Lisäksi tontilta on osoitettu yksi liikuntaesteisille tarkoitettu autopaikka.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut koronaviruksen aiheuttamien poikkeusolojen takia eikä ole näin ollen voinut antaa lausuntoa. Tekninen ennakkokäsittely on kuitenkin pidetty ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Ehdot liittyvät läntisen ajoliittymän kaltevuuden toimivuuteen ja tarkemman pinnantasaussuunnitelman hyväksyttämiseen kaupunkitekniikan keskuksella. Tästä on lisätty lupaan määräys.

Uudenmaan ELY-keskus on lausunut hankkeesta ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot liittyvät mm. maalämpökaivojen poraamiseen siten, etteivät poraukset suuntaudu maantien tiealueelle. Lisäksi työt tulee suorittaa kokonaisuudessaan oman kiinteistön puolella, tiealueen ulkopuolella, eikä hulevesiä saa johtaa maantien sivuojiin.

RASITTEET

Tämän hankkeen yhteydessä ei ole tarvetta perustaa uusia rasitteita. Hakijatontin ja naapurintontin 30-350-13 välillä on kuitenkin voimassa olevia rasitteita mm. kahden hakijatontin puolelle rakennetun poistumisportaan käyttämisestä naapurintontin liikerakennuksen poistumisteinä, salaojan ja perustusten sijoittamisesta hakijatontin puolelle sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä. Olevat rasitteet on huomioitu suunnitelmissa.

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

**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 MRL 153 §
mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden
aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on
esitettävä työmaasuunnitelma ja
kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakennustöihin ryhtymistä läntisen ajoliittymän
tarkempi pinnantasaussuunnitelma tulee hyväksyttävä
kaupunkitekniikan keskuksella.

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.

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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

Tontin itäreunan pengerrykset tulee pyrkiä yhteensovittamaan naapuritontin 30-350-17 tulevien suunnitelmien kanssa. Tarvittaessa suunnitelmat tulee päivittää rakennusaikaisina muutoksina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei niistä aiheudu haittaa naapureille eikä kadun tai maantien käyttäjille/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

MRL 115 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Piia Vihonen, puh. 043 827 0872
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.