

§ 123

Uudisrakennuslupa 2021-1033 Keilaranta 16

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka	49-10-33-5 OTANIEMI Pinta-ala 8567.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilaranta 16 02150 ESPOO Asemakaava K-1 Liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 0.0 k-m ² 11462.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistöosakeyhtiö Life Science Center Keilaniemi c/o Newsec Asset Management Oy PL 52 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Toimistorakennus (1) ja rakennustyön aloittaminen ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta Pääsuunnittelija: Trapp Robert arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103942616L	9365.0	8857.0	37291.0	7
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittaussyksikkö	04.06.2021			Mahdollistava	
	Naapurien kuuleminen 1 kpl	21.06.2021			Mahdollistava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	14.12.2020			Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Aloittamisoikeushakemus Lainhuutotodistus Valtakirja Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus Kerrosalalaskelma ja -kaaviot					

Esteettömyys selvitys
Autopaikkaselvitys
Yhteisjärjestelysopimus ja liite
Kaupunkimittauksen puoltava sähköpostilausunto 3.6.2021
Länsimetron lausunto 16.06.2021
Raide-Jokerin lausunto 18.6.2021
Katusuunnitelma Valokeilanaukio ja Kuusisaarentie sekä selostus
Katukorkeusilmoitus
Teknisen enakkopalaverin muistio
PKS-lomake YL 08 A
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien
vaativuusluokat
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet asiakirja
TEK-lomakkeet 6 kpl
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (82)
Meluselvitykset
Julkisivun ääneneristävyysselvitys
Tärinän ja runkomelun huomioiminen
Alustava rakenteellinen riskiarvio
Rakennetekniset tuulikuormat
Ulkoseinäleikkaukset
Rakennetyypit
Paloturvallisuusneuvottelumuistio
Palotekniset erillissuunnitelmat (LUP 7.5.2021)
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Kosteudenhallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Puustokartoitus
Pihasuunnitelmat 2 kpl
Värijulkisivut 4 kpl
Havainnekuvat
KKT-aineisto
Rakennusjätteselvitys
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa rakentaa seitsemänkerroksinen toimistorakennus sekä
lupaa rakennustyön aloittamiselle maanrakennus- ja perustustöiden osalta
ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (K-1), jossa hankkeen rakennusalueelle saa rakentaa enintään 9-kerroksisen rakennuksen. Rakennuspaikka rajautuu länsi- ja luoteisrajoiltaan katualueeseen (rl), jonne on rakenteilla Jokeriraide pääteasemineen, minkä lisäksi rakennuspaikan alla sijaitsee metrotunneli. Metrotunneli, maanalainen asemakaava sekä raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavamääräysten mukaan tulee huomioida myös tulvariski ja hulevesiä tulee viivyttaa ja esittää hulevesisuunnitelma rakennuslupavaiheessa.

Asemakaava sallii tietyin ehdoin rakennuksen ulottua katualueen ylle (u) katutasosta vähintään neljän (4) metrin korkeudessa olevalla ulokkeella. Kohderakennusalueelle saa sijoittaa myös maan-, rakennuksen- tai kannen alaisen pysäköintilaitoksen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden (8 000 kem²) lisäksi (map). Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallitaan kaavassa määrättyjen tilojen toteuttaminen rakennusoikeuden estämättä enintään 1000 kem² korttelialueella sekä ullakolle ja kellariin sauna-, kabinetti-, harrastus- yms. tiloja enintään 4 % tontin rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa annetaan myös määräyksiä mm. maaperän pilaantuneisuudesta, rakentamisen tavasta kuten korkeatasoisista ja detaljoiduista julkisivuista, kestävistä materiaaleista, laajojen maantasossa olevien umpipintojen ja häikäisyhaittojen välttämisestä, suojaisista sisäänkäynneistä, iv-konehuoneiden ja talotekniikan integroimisesta rakennuksen arkkitehtuuriin ja rakennushankkeen sovittamisesta esteettömästi ympäröivään julkiseen katumiljööseen.

RAKENNUSHANKE

Life Science Centerin (LSC) kortteli on tällä hetkellä jaettu neljäksi tontiksi, joista kohdetontilla sijaitsee kaksi vuonna 2003 valmistunutta toimistorakennusta LSC A ja B. Lupahakemuksen kohteena olevaan uudisrakennukseen tulee pelkästään toimistotiloja. Koko korttelin käsittävää toimistokampusta palvelevat yhteiset pysäköintikellari ja -kansi sijaitsevat osittain myös kohdetontilla. Yhteiskäytössä oleva jätehuone on viereisessä, samalla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa ja korttelin huoltoliikenne toimii pysäköintikellarin kautta.

Uudisrakennushankkeen myötä korttelia lähestytään pääasiassa lounaasta Valkokeilanaukiolta, Raide-Jokerin pääteasemalta ja metroasemalta. Rakennuksen pääsisäänkäynti johtaa katutasolla eli 0. kerroksessa olevaan korkeaan aulaan, jonka ylemmällä tasolla eli 1. kerroksessa sijaitsee rakennuksen toinen pääsisäänkäynti pysäköintikannen tasolla. Katutasolla sijaitsevat kahvila, tekniset tilat, toimistotilaa sekä kaksi normaalioloissa sosiaalitiloina palvelevaa S1-luokan väestönsuojaa. 1. kerroksessa on aula- ja toimistotiloja ja kerrokset 2.-6. ovat muuntojoustavaa toimistotilaa, jota on rakennuksen elinkaaren aikana mahdollista jakaa eri tavoin vuokralaisille. Pääpiirustuksissa esitetään kerroksen jakomahdollisuus neljälle eri toimijalle.

Uudisrakennus liittyy kerroksittaisilla yhteyksillä saman rakennuspaikan viereisellä rakennusalueella olevaan toimistorakennukseen LSC A, josta puretaan ulkopuolinen poistumistieporras, väestönsuojan hätäpoistumistiekäytävä, pysäköintikellarin poistumistieporras sekä savunpoistokuilu, jotka korvataan uudisrakennuksen yhteydessä rakennettavilla uudisosilla. Olemassa olevaa pysäköintikantta puretaan noin 200 m² uudisrakennuksen tieltä.

Uudisrakennus tulee kattamaan koko rakennusalan, mutta uloke jää asemakaavan sallimaa pienemmäksi.

LSC-kampuksen olemassa olevien toimistorakennusten julkisivut ovat pääosin valkoista betonia ja niitä hallitsevat laajat tummaprofiiliset metallilasiseinät. Em. rakennusten ilmettä ei jatketa, vaan uudisrakennus poikkeaa niistä täysin uudenlaisella ja tunnistettavalla ilmeellään. Rakennuksen pääasiallisina julkisivumateriaaleina käytetään punaruskeaa corten-terästä ja lasia, sokkeli on tummanharmaaksi läpivärjättyä betonia.

Toimistokerrosten suuret ikkunapinnat rytmittyvät vaihtelevasti voimakkaasti kolmiulotteisen corten-julkisivuverhouksen lomassa. Katutasossa sijaitsevien väestönsuojatilojen umpinaiset ulkoseinät on esitetty verhottaviksi harmaalla julkisivulasilla. Rakennuksessa on tasakatto, jolle sijoitetaan aurinkokeräimiä. Sisäänvedetyn IV-konehuoneen julkisivu on hopeanväristä vaakaprofiloitua peltiä.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan mukaan tontin kolmella rakennusalueella on rakennusoikeutta yhteensä $(5\,350 + 5\,450 + 8\,000 =) 18\,800$ kem², josta 8 000 kem² on osoitettu tämän hankkeen rakennusalueelle.

Tontilla on rakennusrekisteritietojen mukaan aiemmin käytetty rakennusoikeutta kahteen toimistorakennukseen (LSC A ja LSC B) yhteensä 11 462 kem², josta 128 kem² on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta ja 534 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta.

Tämän hankkeen yhteydessä puretaan olemassa olevasta rakennuksesta (LSC A / 4632) 55 kem² lisärakennusoikeuteen laskettuja tiloja, ja rakennetaan uudisrakennukseen 8 857 kem², josta 172 kem² on MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta, 165 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta rakennusten välisiin yhdyskäytäviin auloihin, hisseineen ja porrashuoneineen joka kerroksessa, ja loput 528 kem² muuta asemakaavan (ja MRL 115 §) teknisiin ja väestönsuojatiloihin sallimaa lisärakennusoikeutta. Tontille rakentuu hankkeen myötä yhteensä 20 264 kem², josta 1 472 kem² on MRL:n ja asemakaavan sallimia lisärakennusoikeuteen laskettavia tiloja. Tontille jää jäljelle 8 kem² käyttämätöntä, varsinaista rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäistä poikkeamista tontin rekisteröimättömyydestä.

Tonttijakoa on tarkennettu keväällä 2021 ja kohdetontin lohkominen on saatettu vireille. Kaupunkimittaus puoltaa sähköpostilausunnossaan rakennusluvan myöntämistä, vaikka tontti ei ole vielä kiinteistörekisterissä, sillä tontin muodostamiselle ei todettu olevan esteitä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa toimistotiloille 1 ap/75 kem² ja polkupyöräpaikkoja 1 pp/50 kem².

Koko toimistokampuskorttelia palvelee yhteinen, kaikille tonteille sijoittuva pysäköintikellari ja -kansi, joista tämän laajennushankkeen yhteydessä puretaan noin 200 m². Autopaikkoja vähenee koko korttelista yhteensä 35 kpl, mutta asemakaavavaatimus 519 ap täyttyy yhä. Kohdetontilta vähenee purkamisen johdosta 33 ap ja muiden korttelin tonttien alueelta vähenee 2 ap liikuntaesteisille soveltuvien autopaikkojen järjestelyjen johdosta. Kohdetontille rakennetaan 138 ap, minkä lisäksi tonttia palvelevat yhteisjärjestelysopimuksen mukaiset 113 ap korttelin muilla tonteilla, eli asemakaavan vaatimus yhteensä 251 ap täyttyy. Tontille osoitetaan 4 liikuntaesteiselle soveltuvaa autopaikkaa, joista kolme sijoittuu pihakannelle ja yksi pysäköintikellariin.

Asemakaavamääräys edellyttää uudisrakennukselle osoitettavaksi 160 pp. Tontilla on entuudestaan 50 pp, joten pp-lukumäärä tontilla nousee yhteensä 210 paikkaan. Uudet 160 polkupyöräpaikkaa sijoittuvat pysäköintikellariin, pysäköintikannelle sekä rakennuksen eteen katutasolle.

Katutasoon rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka toimivat

normaaliaikana rakennuksessa työskentelevien sosiaalityöna.

MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu mm. hulevesi-, pohjavesi-, maaperä-, tuulikuorma-, meluolosuhde- ja esteettömyys selvityksiä. Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan soveltaen Kuivaketju 10 -menettelytapaa ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 14.12.2020 lausunnossaan mm. iv-konehuoneen värytystä, talotekniikkalaitteiden verhoilua, corten-teräksen väriä ja riskien ehkäisyä ja esteettömyyden varmistamista koskevin ehdoin. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi ja palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 7.5.2021.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on lausunnossaan 16.6.2021 edellyttänyt, että suurikokoisen rakennuksen louhinnan ja rakentamisen kuormitustilanteiden vaikutukset metrotunnelin kantaviin rakenteisiin pitää selvittää kalliomekaanisella simuloinnilla. Em. tarkastelu sekä louhintasuunnitelmat tulee esittää lausuttavaksi Länsimetrolle hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista. Ennen louhintaa tulee suorittaa metrotilojen katselmus ja hankkeen Länsimetrolle 14.6.2021 toimittamaan aineistoon sisällytetyn louhintatyön riskianalyysin ja sitä täydentävän ja täsmentävän metron riskienarvioinnin toimenpiteitä on noudatettava tarkasti louhintatöiden toteutuksessa.

Metron rataisännöinnistä vastaavan HKL:n lausuntoa ei ehditty saada tähän lupapäätökseen, joten hanke veloitetaan lupamääräyksellä olemaan yhteydessä HKL:een sopiakseen menettelytavoista sekä jatkosuunnittelun että työmaavaiheen aikana.

Kaupunkitekniikan keskus ja Raide-Jokerihanke edellyttävät lausunnossaan 18.6.2021 hakemaan sijoitusluvat kaikille kaupungin omistamalle maa-alueelle sijoitettaville vesihuoltoputkille ja muille rakenteille, ja sovittamaan rakentaminen yhteen pikaraitiotien rakentamisen kanssa huomioiden lausunnossa esitetyt rakentamista rajoittavat tekijät.

YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUS

Life Science Center -korttelin neljällä tontilla on entuudestaan keskinäisiä käyttöoikeuksia koskien mm. pysäköintiä, jätehuoltoa ja huoltoliikennettä. Tämän hankkeen yhteydessä on laadittu tarkentava lisäsopimus koskien autopaikkojen, pyöräpysäköinnin ja huoltoliikenteen yhteisjärjestelyjä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille hankkeesta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen maanrakennus- ja perustustöiden osalta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta, asetettua 44 000 € vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

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,

kosteudenhallintasuunnitelma ja suunnitelma

rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai

maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä

Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20

§:n mukaisesti.

Eryityssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

suunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne-

ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan

sopimiseksi.

Hanke tulee yhteensovittaa Raide-Jokeri -pikaraitiotien

rakentamisen kanssa sekä suunnitelmien että

aikataulun osalta.

Länsimetrolle tulee esittää lausuttavaksi hyvissä ajoin

ennen työhön ryhtymistä kallioperän kalliomekaaninen

tarkastelu sekä louhintasuunnitelmat. Louhintatöiden toteutuksessa tulee noudattaa tarkasti hankkeen Länsimetrolle 14.6.2021 toimittamien louhintatyön riskianalyysin sekä sitä täydentävän metron riskienarvioinnin toimenpiteitä.

Hankkeen tulee sopia HKL-rataisännöinnin kanssa menettelytavoista jatkosuunnittelu- ja työmaavaiheessa. HKL:lta saatava ohjeistus "Työskentely metroradan läheisyydessä" pitää huomioida hankkeen yhteydessä.

Kaupungin omistamalle maa-alueelle sijoitettaville vesihuoltoputkille ja muille rakenteille tulee hakea sijoitusluvat.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen kaivu- ja rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee Espoon ympäristökeskukselle ja rakennusvalvontaan toimittaa maaperän pilaantuneisuustutkimus sekä mahdollinen maaperän puhdistussuunnitelma. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Kahvilan/ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

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.

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee

toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa. Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa. 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 pidettävä erityinen palotarkastus.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.