

§ 118

Uudisrakennuslupa 2021-360 Turuntie 207

Päätöspäivämäärä

1.7.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

7.7.2021

Rakennuspaikka

49-64-40-4

Turuntie 207

KARVASMÄKI

02740 ESPOO

Pinta-ala 17132.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

KL-2 Liike- ja toimitilarakennusten

käyttötarkoitus

korttelialue

Kaavanmukainen

3427.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

2299.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Lidl Suomi Kommandiittiyhtiö

PL 500

02201 ESPOO

Toimenpide

Myymälärakennus (1), jätekatos (2) ja ostoskärrykatos (3)

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennustunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

1039260197

2564.0

2564.0

15940.0

2

2

1039260208

11.0

11.0

33.0

1

3

32.0

0.0

90.0

0

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Paloluokka P2

Naapurien kuuleminen,
3kpl

25.03.2021

.

Kaupunkimittausyksikkö

11.03.2021

Mahdollistava

Länsi-Uudenmaan
Pelastuslaitos

20.05.2021

Puoltava

lausunto

Kaupunkitekniikan
keskuksen

22.04.2021

Mahdollistava

Uudenmaan ELY-
keskus

20.01.2021

Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö

23.06.2021

Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 8kpl
Valtakirja
Lainhuuto
Kaupparekisteriotteet
Kiinteistörekisteriote
Liikennejärjestelyt
Rakennuslupakartta ja kaavamääräykset
Ennakkoneuvottelu 1 -muistio
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Palotekninen suunnitelma (teksti)
Paloteknisen suunnitelman liitekuvat
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Ympäristöselvitys
Energiaselvitys ja -todistus
Hulevesisuunnitelma
Havainnekuva 1
Havainnekuva 2
Havainnekuva 3
Havainnekuva 4
Havainnekuva 5
Havainnekuva 6
Ekologinen selvitys
Paloturvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Esteetön rakennus -lomake
HSY:n liitoskohtalausunto
Väestönsuojapiirustus
Julkisivut, värilliset
Julkisivumateriaalit ja -värit
Maaperän haitta-ainetutkimus
Katukorkeusilmoitus ja tasaussuunnitelma
Pohjatutkimus
Aluejulkisivu
Pihasuunnitelma
Ajoyhteys rasitteen perustaminen liitteineen
Kosteudenhallintaselvitys
Rasitesopimus ajoyhteydestä
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Ekologinen selvitys
Katusuunnitelma
Ennakkoneuvottelu 2 -muistio
KKT:n lausunto
Havainnekuvat
Julkisivut, värilliset
Aluejulkisivu
Jätekatos
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - Toimistotilojen akustiset

Lisäselvitykset ja poikkeukset

vaatimukset

Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä - Rakennushankkeen akustisen suunnittelun

Ulkoväriyssuunnitelma - Julkisivumateriaalit ja -värit

Vss-ilmoitus

Väestönsuojapiirustukset

Kerrosalakaaviot

Julkisivut, värilliset

Asemapiirustus - Asemapiirros

Kerrosalalaskelma - Kerrosalakaaviot

Pihasuunnitelma - Pihasuunnitelma

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa myymälärakennuksen rakentamiselle sekä kahden katoksen rakentamiselle.

Myymälärakennus sijoittuu Turuntien ja Bellintien väliselle tontille Bembölen kaupunginosassa. Kiinteistöllä on voimassa oleva purkamislupa 2020-2198-P varikko- ja toimistorakennusten purkamiseksi.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeseen. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen, johon saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja yhteensä enintään 3000 k-m² ja muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 300 k-m². Alueelle saa rakentaa myös palvelu- ja ravintolatiloja sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa merkittävää ympäristöhäiriötä. Tontin länsiosassa on asemakaavan mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue ja säilytettävä alueen osa, jota on hoidettava niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu. Tontin itäosassa on puilla ja pensaille istutettava alueen osa, jonka kautta on toteutettava sijainniltaan ohjeellinen jalankulun ja polkupyöräilyn kulkuyhteys. Tontilla on maanalaisia johtoja ja putkia ja kaavan mukaan rakentaminen saattaa edellyttää johtojen siirtoja.

Asemakaavan mukaan uudisrakennukset ja rakenteet tulee sovittaa viereiseen kulttuuriympäristöön ja rakennuskantaan. Rakennusten Turuntien ja Bellintien puoleisilla julkisivuilla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä. Näiden julkisivujen yhtenäinen pituus saa olla enintään 35 metriä. Tätä pidempi julkisivu tulee porrastaa tai se on jäsennettävä syvennyksillä, ulokkeilla, katoksilla tai matalammilla rakennusosilla. Uudisrakennusten sisäänkäyntien yhteydessä yhtenäisen julkisivun korkeus saa olla enintään 4 metriä. Tätä korkeampi julkisivu tulee jäsenellä syvennyksillä, ulokkeilla ja katoksilla. Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puna- tai keltamullan tyyppisin värisävyin maalattua puuta tai punatiiltä. Rakennusten tullee olla harja- tai pulpettikattoisia. Vesikatolla sijaitsevat laitteet ja tekniset tilat tulee sovittaa rakennusten yleisarkkitehtuuriin.

Lisäksi asemakaavassa annetaan mm. hulevesien käsittelyä, istutuksia, mainoslaitteita, pysäköintialueiden jäsentämistä sekä pihojen ja huolto- ja lastaustilojen suunnittelua koskevia määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

Myymälärakennus on osittain 2-kerroksinen, sisäänkäynti on rakennuksen koillissivun eteläosassa ja rakennuksen pohjoispäättyyn sijoittuu kuormaustila ja väestönsuoja. Rakennuksen teknisiä tiloja on 2. kerroksessa sekä kuormaustilan yhteydessä. Pulpettikattoiseen myymälärakennukseen liittyy sisäänkäyntisivun tasakattoinen matalampi tasakattoinen rakennusosa, katemateriaalina on tumman harmaa huopakate. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina on punamullan sävyinen puuelementti. Julkisivuun on esitetty harmaita alumiinisäleikkökenttiä. Rakennuksen pääty Turuntien suuntaan on pääosin lasiseinäinen. Tekniset laitteet vesikatolla ja lounaissivun huoltoporras on esitetty verhoiltavan metallisäleiköin. Jätteet sijoittaan erilliseen jätekatokseen. Ostoskärykatos on teräsrakenteinen ja lasiseinäinen ja -kattoinen.

Asiakasliikenne tontille ohjataan tontin kaakkoiskulmasta Turuntielle rakennettavan liittymän kautta. Tontin kakkoiskulmaan rakennetaan myös ajoliittymä naapuritontille. Huoltolastausliikenne käyttää pääosin Bellintien olemassa olevaa ajoliittymää. Tontin itäosaan rakennetaan asemakaavan edellyttämä kevyenliikenteen väylä Turuntieltä Bellintielle. Pysäköintialuetta on jäsennelty puu- ja pensasistutuksin.

RASITTEET

Kiinteistöä koskee 26.8.2019 päivitetty rasitesopimus. Rasitesopimuksessa on sovittu kiinteistöä koskevista kulkuyhteyksistä. Rasite on rekisteröity 20.12.2019.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeus tonttitehokkuudella 0,20 on 3426 kem². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat, jäte- ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, talotekniikan vaatimat tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Rakennuksen kokonaiskerrosala on 2564 k-m², josta MRL 115 mahdollistamaa ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävä osuus on 11m² ja asemakaavan mahdollistamaa teknisten tilojen ja väestönsuojan lisärakennusoikeutta 305k-m².

Erillisen jätekatoksen kerrosala on 11k-m² ja ostoskärykatoksen ala 32 m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 810 k-m². Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva muuntamo.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten että uudisrakennus ylittää rakennusalueen rajan luoteisnurkassaan ja pysäköintiruudut rakennusalueen rajat tontin kollis- ja luoteissivuilla. Perusteluna rakennuksen sijoituksen ja pysäköintialueen mitoituksen kokonaisuus. Ajoliittymä tontille 49-402-9-7 poikkeaa osittain kaavassa merkitystä ajoliittymän sijainnista liikennesuunnitelman perusteella toimivan risteysliikenteen toteuttamiseksi.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan pysäköintipaikkoja on rakennettava 1 autopaikka

liikerakennuksen 50 k-m² kohti. Liikuntaesteisille vähintään 2 ap / alkavaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen 1 ap / 50 autopaikkaa kohti. Kaava edellyttää yhteensä 52 ap:n rakentamista. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 170 ap, joista 5 LE-paikkaa ja yksi paikka taksille.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pyöräpaikka liikerakennuksen 70 k-m² kohti. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet vähimmäisvaatimusten mukaisista pyöräpaikoista tulee sijoittaa katetussa tilassa. Suunnitelmassa on yhteensä 38 pyöräpaikkaa.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan ensimmäiseen kerrokseen. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 22 m² 30 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä sosiaalitiloina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Kaikki 1. kerroksen yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET

Hanke toteutetaan 18.3.2021 päivätyn Toimistotilojen akustiset vaatimukset- lausunnon mukaisesti.

Hanke toteutetaan 25.2.2021 päivitetyn paloteknisen suunnitelman mukaisena.

Hanke liittyy HSY:n liitoslausunnon mukaisesti hulevesiverkkoon. Hulevesiä esitetään viivytettävän maanalaisessa viivytysputkistossa asemakaavan mukaisesti.

20.05.2021 Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitoksen lausunnon mukaan Pelastusviranomaisen puoltaa rakennuslupaa ja suosittelee lupaehdoksi erityistä palotarkastusta.

20.01.2021 purkamisluvalle 2020-2198-P annetun lausunnon mukaan Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan rakentamisen joka vaiheessa. Tämän lisäksi lausunnossa pyydetään kiinnittämään huomiota kaavamääräykseen, jonka mukaan kiinteistöä ympäröivää olemassa olevaa puustoa tulee suojata työmaa-aikana.

08.03.2021 Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaan opastekyltit ja valomainokset/pylonit eivät saa muodostaa näkemäesteitä ajoliittymiin tai kevyen liikenteen yhteyksien liittymiin eivätkä saa valoteholtaan tai sijainnillaan häiritä esim. liikennemerkkien tai liikennevalojen havaittavuutta.

10.10.2019 Pohjatutkimuksen mukaan radonin pitoisuutta ei ole selvitetty. Ilman erillistä tutkimusta tämä tulee huomioida hankkeen jatkosuunnittelussa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankkeen. Hanketta on kehitetty 08.3.2021 lausunnon pääperiaatteiden mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien sisältö.

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

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

paalutus- / pohjanvahvistussuunnitelma

pohjarakennesuunnitelmat

pohjatutkimus

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

julkisivujen visualisointi- / väriyssuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

Eryityssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

piha- ja istutussuunnitelmat

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

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

Kiinteistöllä on voimassa oleva purkamislupa 2020-2198-P. Haitta-ainetutkimus purettavien rakennusten alapuolisista maa-aineista tulee esittää Espoon rakennusvalvontaan ja Ympäristökeskukseen hyväksyttäväksi ennen aloituskokouksen pitämistä.

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille 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.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Maaperän radonpitoisuus tulee selvittää ennen aloituskokouksen pitämistä.

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. 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.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaika pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Tämä rakennuslupa ei oikeuta mainoslaitteiden rakentamiseen. Mainoslaitteille on haettava erillinen toimenpidelupa. Opastekyltit ja valomainokset eivät saa muodostaa näkemäesteitä ajoliittymiin tai kevyen liikenteen yhteyksien liittymiin eivätkä saa valoteholla tai sijainnillaan häiritä esim. liikennemerkkien tai liikennevalojen havaittavuutta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Outi Niskanen, puh. 046 877 2259
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.