

## § 72

**Muutoslupa 2022-467 Maarintie 6**

Päätöspäivämäärä	28.4.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	4.5.2022

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-10-82-1 OTANIEMI Pinta-ala 24328.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maarintie 6 02150 ESPOO  Asemakaava Y-1 Yleisten sekä opetus-, tutkimus ja toimitilarakennusten korttelialue 17500.0 k-m <sup>2</sup> 10366.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	Kiinteistö Oy Espoon Maarintie 6 c/o Newsec Property Asset Management Finland Oy PL 52 00101 HELSINKI	
<b>Toimenpide</b>	Korkeakoulurakennuksen (103884157U) muutos oikeustaloksi (liittyä lupaan 20-1753-A)  Pääsuunnittelija: Siitonen Tuomo arkkitehti  Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>		
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Valtakirja Kaupparekisteriote Pääpiirustukset 10 kpl Hankekuvaus Naapurien kuuleminen 3 kpl Suostumus hulevesien johtamiselle Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot 2 kpl Bruttoalalaskelmat ja -kaaviot Rakennushankeilmoitus RH1 Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen Esteettömyysselvitykset 2 kpl Kokoontumistilaselvitykset 3 kpl Pihapiirustus	
<b>Lisäselvitykset ja</b>	Haetaan lupaa rakenteilla olevan korkeakoulurakennuksen (103884157U)	

## poikkeukset

käyttötarkoituksen muuttamiselle oikeustaloksi (liittyy lupaan 20-1753-A). Samassa yhteydessä rakennuksen laajuustietoja on päivitetty työmaa-aikaisten muutosten ja tarkennusten mukaisesti.

### ASEMAKAAVA

Hanke perustuu 16.2.2022 lainvoimaiseksi kuulutettuun muutosasemakaavaan, jossa rakennuspaikka kuuluu yleisten, opetus-, tutkimus- ja toimitilarakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa toimitiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

### RAKENNUSHANKE

Rakennusluvalla 2020-1753-A rakenteilla olevan rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan yleiseksi rakennukseksi, joka tulee palvelemaan Espoon oikeustalona. Rakennuspaikan rakennuksissa ei ole lainkaan asemakaavan sallimia toimitiloja.

Käyttötarkoituksen muutoksen myötä yksittäisten huonetilojen käyttötarkoituksia on tarkennettu ja on tehty erinäisiä tilajärjestely- ja kalustemuutoksia pääosin rakennuksen 2. kerroksessa. Rakennuksen alla olevaan pysäköintitilaan on lisätty varavoimakone ja vesikatoille sekä IV-konehuoneen itä- ja länsijulkisivuun on lisätty aurinkopaneeleja. Julkisivuihin on tehty ilmanvaihtoon, savunpoistoon sekä peltikasettijakoon liittyviä tarkennuksia, ja Laajalahden Natura-alueen suuntaan avautuvan pohjoisjulkisivun lasipintoihin on lisätty silkkipainokuvio lintujen törmäysriskin välttämiseksi. Lisäksi rakennuksen paloturvallisuussuunnitelma on päivitetty.

Muutosalueen hulevedet johdetaan biosuodatus- ja viivytyksaltaan kautta avo-ojia pitkin ranta-alueen kosteikkoon ja sieltä edelleen mereen, mihin on saatu ranta-alueen omistajan suostumus. Liikennöidyiltä alueilta tulevat hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen kautta em. biosuodatusaltaaseen.

Hankkeen yhteydessä rakennuksen laajuuslaskelmat on päivitetty työmaa-aikaisten muutosten mukaisesti.

Rakennuksen 2. kerroksessa sijaitsevista kokoontumistiloista on laadittu erillinen selvitys lupahakemuksen liitteeksi. Suunnitelmaan sisältyy kolme (3) suurempaa kokoontumistilaa: istuntosalit 2B24, 2B25 ja 2B26.

### RAKENNUSOIKEUS

Aiemmassa asemakaavassa rakennuspaikalle oli osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 19 000 kem<sup>2</sup>.

Rakennusoikeutta on käytetty aiemmin viereiseen OIH-taloon 10 366 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 265 kem<sup>2</sup>.

Viiteluvan 2020-1753-A mukaisen hankkeen yhteydessä kohderakennuksessa (103884157U) on esitetty käytettäväksi 6 931 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 185 kem<sup>2</sup>.

Em. johdosta kerrosalaa olisi tullut käytetyksi koko tontilla yhteensä 17 297 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 450 kem<sup>2</sup>. Tontille olisi jäänyt 1 703 kem<sup>2</sup> käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Uudessa asemakaavassa rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 17 500 kem<sup>2</sup>.

Tämän muutosluvan myötä kohderakennuksen (103884157U) kerrosala pienenee 4. kerroksen ulkoseinälinjausmuutoksen johdosta 6 m<sup>2</sup>, minkä

lisäksi kerrosalalaskelmaa on korjattu aiemmin virheellisesti kerrosalaksi lasketun IV-kuilun osalta -16 kem<sup>2</sup>, joten kerrosalaa tulee käytetyksi 6 909 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 169 kem<sup>2</sup>. Koko tontilla kerrosalaa käytetään yhteensä 17 275 kem<sup>2</sup>, josta ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävää MRL 115 §:n sallimaa osuutta on 434 kem<sup>2</sup>. Tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta 225 kem<sup>2</sup>.

#### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan muutoksen myötä rakennuspaikalle kohdistuva autopaikkavaatimus on muuttunut aiemmasta ollen nyt 122 ap. Tontille on osoitettu 133 ap, joista 4 ap sijaitsee lupahakemuksen kohderakennuksen (103884157U) alla ja neljä (4) autopaikkaa on liikuntaesteisille soveltuvia. Asiaa koskevan lain mukaan uudisrakennuksen autopaikoista 20 %:ille on järjestettävä latauspistevalmius. Oikeustaloa (103884157U) koskee 68 ap:n kaavavaatimus, josta 20 % tarkoittaa 14 latauspistevalmiudella toteutettavaa autopaikkaa. Hankkeessa järjestetään 20 sähköautolle latauspistevalmius, joista 10 ap varustetaan myös latauspisteellä toteutuksen yhteydessä. Yksi latauspisteellä varustetuista autopaikoista on 3,6 m levyinen.

Polkupyöräpaikkavaatimus on keventynyt aiemmasta 1pp/50 kem<sup>2</sup>:stä 1pp/70 kem<sup>2</sup>:iin, mikä edellyttää tontille yhteensä 244 pp.

Polkupyöräpaikkoja osoitetaan 250 kpl, joista 126 pp on sijoitettu lukittavaan ja katettuun tilaan ja lopuillekin on järjestetty runkolukitusmahdollisuus.

#### MUUT SELVITYKSET

Kohteen esteettömyys selvitys ja paloturvallisuussuunnitelma on päivitetty uuden käyttötarkoituksen mukaisesti.

Hankkeen tekninen sekä kaupunkikuvallinen tarkastelu on tehty viiteluvan yhteydessä, eikä suunnitelmiin ole tullut niiden osalta uutta tarkastelua edellyttäviä muutoksia.

#### NAAPURIT

Hakija on kuullut naapureita, joilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Ranta-alueen omistajalta on saatu suostumus puhdistettujen hulevesien johtamiselle rannan kosteikon kautta mereen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Vahvistetaan kokoontumistiloissa samanaikaisesti sallittujen henkilöiden enimmäismääräksi seuraavat:

istuntosali 2B24: 61 henkilöä, istuntosali 2B25: 61 henkilöä ja istuntosali 2B26: 53 henkilöä.

#### **Muut ehdot:**

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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. Kokoonmistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus ao. tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä. Loppukatselmus on pidettävä 29.12.2025 mennessä. Luvan 2020-1753-A mukaisin ehdoin.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eija Mikola, puh. 040 185 6763  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.