

§ 71

Laajennuslupa 2022-362 Otakaari 5

Päätöspäivämäärä 28.4.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.5.2022

Rakennuspaikka	49-10-1-13 OTANIEMI Pinta-ala 36073.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Otakaari 5 02150 ESPOO Asemakaava YO-1 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue 32000.0 k-m ² 36289.0 k-m ²				
Hakija	KOY Espoon Otakaari 7 PL 12600 00076 AALTO KOY Espoon Otakaari 5 PL 12600 00076 AALTO					
Toimenpide	Korkeakoulurakennuksen (103399531R) laajennus- ja muutostyöt sekä osittaiset käyttötarkoituksen muutokset, kahden koivun kaataminen ja 12 maalämpökaivoa Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103399531R	285.0	0.0	170.0	4
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Hakemuksen liitteet	Kiinteistörekisteriote Valtakirja Kaupparekisteriote Pääpiirustukset 13 kpl Hankeselostus Rakennuslupakartat ja kaavamääräykset Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)					

Museoviraston lausunto
Laajuuslaskelmat, -kaaviot ja -taulukko 3 kpl
Rakennushankeilmoitus RH1
YL08A_Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio 1
HSY:n liitoskohtalausunto
Kokoontumistilaselvitykset 2 kpl
Esteettömyyselvitykset 4 kpl
Rakennuksen korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Kuntotarkastukset ja -tutkimukset 6 kpl
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
Palotekniset erillissuunnitelmat
Purunpoistojärjestelmä
VSS-ilmoitus ja VSS-selvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet ja johtokartat 2 kpl
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Alustavat akustiset vaatimukset ja suunnitelmat
Kosteudenhallintaselvitys
Purkusuunnitelmat
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Pinnantasaussuunnitelma
Pintavesisuunnitelmat
Hulevesien hallintasuunnitelma
Pihasuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa korkeakoulurakennuksen (103399531R) osan peruskorjaukselle, laajennuksille, tilojen käyttötarkoituksen muutokselle rakennuksen pääkäyttötarkoituksen säilyessä ennallaan sekä piha-alueen järjestelyille. Muutosalueelta kaadetaan kaksi koivua ja alueelle porataan 12 kpl maalämpökaivoja. Muutosalue käsittää korkeakoulurakennuksen (103399531R) L-siiven sekä ympäröivät piha- ja paikoitusalueet asemapiirroksessa esitetyn rajauksen mukaisesti.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka kuuluu Otaniemen RKY-alueeseen (valtioneuvosto 2009), valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Korttelissa on voimassa 13.6.1984 hyväksytty asemakaava, jossa kohdetontti sijoittuu opetusta ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YO-1). Rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 32 000 kem². Kaava sallii laboratorioden ja työhuoneiden sijoittamisen osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Kaavamääräykset rajoittavat rakennuksen suurinta sallittua enimmäiskorkeutta ja edellyttävät rakennuksilta korttelinosittain yhtenäistä ilmettä värityksen, materiaalien ja kattomuodon osalta. Kaava edellyttää p-paikoille tai Ap-korttelialueille autopaikkoja 1/120 kem² kohden, mutta polkupyöräpaikoista ei ole määräystä.

Tämän hankkeen myötä rakennuksen kaupunkikuvallinen olemus säilyy kutakuinkin ennallaan eikä kerrosalaan tule muutosta, mutta kokonaisala kasvaa lähinnä iv-konehuone- ym. teknisten tilojen laajennusten myötä 285 brm² pääosin rakennusvaipan sisäpuolella, mutta vähäisessä määrin

myös vaipan ulkopuolella.

RAKENNUSHANKE

Hanke käsittää arkkitehti Olli Vikstedtin silloisen sähkötekniillisen osaston käyttöön suunnitteleman ja vuonna 1969 valmistuneen entisen TTK:n sähkötalon L-siiven peruskorjauksen sekä tilojen käyttötarkoituksen muutoksia ja uudelleenjärjestelyjä. Korjaus- ja muutostyöalueen laajuus on kokonaisuudessaan 5 447 m².

Peruskorjauksen laajuus perustuu rakennuksesta tehtyihin kuntotutkimuksiin ja korjaustarveselvityksiin.

Nykyisen sähkötekniikan laitoksen suurjännitehalli, laboratorio- ja opetustilat muutetaan elokuva- ja lavastustaiteen laitoksen studio-, paja- ja opetustiloiksi, jotka edellyttävät korkealuokkaisia akustisia ratkaisuja mm. editointi- ja pajatilojen yhteensovituksessa. Suunnitelmaan sisältyy rakennuksen 2. kerroksessa elokuvastudio, jossa samanaikaisesti kokoontuvien henkilöiden määrää rajoitetaan (rakenneteknisistä turvallisuussyistä) enintään 80 henkilöön.

Rakennuksen sisätilat puretaan pääosin betonipinnalle ja kaikki olemassa oleva talotekniikka poistetaan/uusitaan kantavan rungon säilyessä ennallaan.

Rakennuksen 4. kerrokseen lisätään uusi konehuone lastaus-/takeout-tilan yläpuolelle rakentamalla välipohja vanhan työpajatilaa yläosaan.

Rakennuksen vesikatolla sijaitseva nykyinen itäinen konehuone puretaan ja uusitaan entistä laajenempana ja maltillisesti korotettuna.

Rakennuksen luoteispuolelle rakennetaan uusi osittain katettu ulkotyöskentelyalue purunpoistosäiliöineen ja näkösuoja-aidalla varustettu jätetila.

Kaikki puuikkunat uusitaan vanhan mallin mukaan ja länsi-, etelä- sekä itäjulkisivuihin puhkaistaan uusia ikkuna-aukkoja tai olemassa olevia laajennetaan muuttuvien tilajärjestelyjen tarpeen mukaan. Itäjulkisivuun lisätään poistumistiejärjestelyjen edellyttämä parveke.

Rakennuksen talotekniikka uusitaan kokonaan, piha-alueella uusitaan salaojitus, vesijohto- ja viemäriinjat ja hulevesille järjestetään viivytystä. Pihan muutosalueelle porataan 12 maalämpökaivoa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeen yhteydessä haetaan lupaa seuraaville vähäisille poikkeamisille perusteluna olemassa oleva rakennus ja sen ympäristö:

- esteellinen varapoistumistie auditoriosta/äänimiksaamosta nykyisen ikkunan kautta
 - olemassa olevan portaan muutos poistumistieportaaksi, joka ei täytä leveydeltään (n. 900 mm) poistumistieltä edellytettyä minimimitä (1200 mm)
 - vapaalta korkeudeltaan alimittainen (n. 1900 mm) olemassa oleva kantavan ja jäykistävän betoniseinän oviaukko poistumistiellä (vaatimus min 2100 mm)
 - käyttöturvallisuuspoikkeamat kaiteiden ja käsijohteiden kohdalla
- Hanketta koskeva paloturvallisuussuunnitelma on esitelty pelastusviranomaiselle 4.10.2021.

Edellä mainittuja poikkeamia voidaan pitää olemassa olevan rakennuksen korjaushankkeessa vähäisinä ja perusteltuina.

ESTEETTÖMYYS

Rakennusta ei ole alunperin suunniteltu esteettömäksi, mutta muutostöiden yhteydessä tilannetta parannetaan mm. lisäämällä

esteettömiä wc-tiloja jokaiselle kerrokselle, uusimalla olemassa olevan tavarahissin kori esteettömäksi ja henkilöturvalliseksi ja varustamalla sisäisiä tasoeroja luiskilla tai tasonostimilla. Kaikki pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat järjestetään esteettömiksi. Pihan muutosalueella on jo entuudestaan 4 le-ap, joiden sijaintia järjestellään tämän hankkeen yhteydessä.

Hankkeesta on laadittu esteettömyys selvitys, johon sisältyy käsijohteiden ja kaiteiden osalta vähäisiä poikkeamia, joita perustellaan olemassa olevalla rakennuksella.

Lupamääräykseksi on asetettu rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestäminen ennen tilojen käyttöönottoa.

ENERGIATEHOKKUUS

Rakennuksen energiatehokkuutta parannetaan taloteknisten järjestelmien uusimisella sekä ulkovaipan korjaamisella ja tiivistämisellä. Kaikki ilmanvaihtokoneet uusitaan ja uudet koneet varustetaan lämmöntalteenotolla.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Hanke ei aiheuta muutostarpeita kaavamääräyksen edellyttämään autopaikkamäärään, mutta autopaikkoja järjestellään uudelleen muutosalueella.

Voimassa oleva asemakaava ei edellytä polkupyöräpaikkoja, mutta muutosalueelle toteutetaan hankkeen yhteydessä 25 uutta polkupyöräpaikkaa pääsisäänkäynnin läheisyyteen.

Rakennuksessa ei ole omaa väestönsuojaa, vaan suojapaikat on osoitettu Otaniemen yhteisväestönsuojasta 2, eikä nykytilanteeseen aiheudu hankkeen myötä muutoksia.

PIHA-ALUEET

Rakennusta ympäröivät piha- ja pysäköintialueet sijaitsevat kahdessa tasossa. Alapihan ajoluiska tukimuureineen puretaan ja niiden pohjoispuoleista maanpintaa muokataan hankkeen yhteydessä.

Rakennuksen ulkopuoliset salaojat ja piha-alueiden viemäriverkosto uusitaan ja alapihalle lisätään uusi pumppaamo. Nykyinen hulevesijärjestelmä uusitaan muutosalueella ja samassa yhteydessä hulevesille järjestetään viivytystä.

Rakennuksen luoteispuolelta kaadetaan kaksi koivua ja alueelle sijoitetaan näkösuoja-aidattu jätteidenkeruupaikka, aidattu ja osittain katettu ulkotyöskentelyalue sekä lastausalue. Pohjoisen puoleiselle pysäköintialueelle porataan 12 kpl maalämpökaivoja. Rakennuksen eteläpuoleisen ylemmän pihatason pinnoitteet ja istutukset uusitaan hankkeen yhteydessä. Muutosalueen autopaikkoja järjestellään uudelleen lukumäärän pysyessä ennallaan.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteenä on 30.7.2019 päivätty haitta-ainetutkimus, jonka mukaan kohderakennuksen rakennusmateriaaleissa on havaittu asiakirjoihin, astinvaraisiin havaintoihin, materiaalinäytteisiin sekä kokemuseräiseen tietoon perustuen asbestia, raskasmetalleja ja PAH-yhdisteitä. Todettuja ja myöhemmin rakenteita avattaessa mahdollisesti havaittavia haitta-aineita sisältäviä rakenteita työstettäessä tulee noudattaa asiaa koskevia Valtioneuvoston päätöksiä ja ohjeita.

Kohderakennuksessa on todettu myös kosteus- ja mikrobivaurioita, mistä

syystä hankkeeseen on kiinnitetty kosteusvaurioiden korjaamiseen perehtynyt rakennesuunnittelija.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Toimikuntakäsittelyjä ei ole katsottu tarpeellisiksi.

LAUSUNNOT

Museovirasto on lausunnossaan 3.3.2022 puoltanut hanketta, johon sisältyvät kattavat ja laajat muutos- ja korjaustyöt nähdään perusteltuina, sillä rakennus saa hankkeen myötä uuden, suuriakin tiloja hyödyntävän käytön sen olemuksen säilyessä teollisuusrakennuksena.

NAAPURIT

Hankkeen luonteen johdosta naapureiden kuulemista tai MRL 133 § 3 momentin mukaista katselmusta ei katsota tarpeellisiksi.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Elokuvastudiossa saa yhtä aikaa oleskella enintään 80 henkilöä. Kokoontumistilaan tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma

kantavien rakenteiden rakenneselvitys (suuri halli)

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

aloituskokous

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä kosteudenhallintasuunnitelma ja työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

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

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.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä purkutyösuunnitelma ja suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinän torjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Kohteen suuressa hallitilassa (Opetus- ja tutkimustila / Elokuvastudio) on suoritettava hallilain mukainen tarkastus kantavista rakenteista ja havaitut korjaus- ja vahvistustarpeet tulee suunnitella ja korjata ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Malli-ikkuna on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa ennen vanhojen ikkunoiden purkua. Malli-ikkuna on asennettava paikkaan, josta sitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

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 työjohtajan 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.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 135 §

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.