

§ 179

Laajennuslupa 2022-1153 Niittyportti 4

Päätöspäivämäärä	27.10.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	2.11.2022

Rakennuspaikka	49-15-52-8 NIITTYKUMPU Pinta-ala 15794.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Niittyportti 4 02200 ESPOO Asemakaava KT Toimistorakennusten korttelialue 14050.0 k-m ² 14500.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Niittysillantie 5 c/o HGR Property Partners Oy Erottajankatu 11 A 23 00130 HELSINKI					
Toimenpide	Toimistorakennuksen laajennus ja muutos (996T) Pääsuunnittelija: Helineva Mariitta arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	102415996T	257.0	380.0	1890.0	5
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Länsimetro Espoo	27.09.2022			Puoltava	
	Kaupunginmuseo	27.09.2022			Mahdollistava	
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	06.10.2022			Ehdollinen	
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	14.10.2022			Puoltava	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 13 kpl Aloittamisoikeushakemus Aloittamisoikeuskaavio Kaupparekisteriote					

Valtakirja
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistukseineen
Yhteisjärjestelysopimus
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Esteettömyysselvitys
Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto
Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Ääneneristävyys selvitys
Ilmanlaatuselvitys
Varatieportaiden perforointikaavio
Julkisivulasipiirustus
Julkisivujen väriyys suunnitelma
Valokuvia
VSS-piirustus
Pihasuunnitelma
Haitta-ainekartoitus
Kuntoarvioraportti
Selvitys autopaikkajärjestelystä
Selvitys kulkuyhteyksistä
Niittysillankäytävän poikkileikkaus
Selvitys puuston uusimisesta ja hoidosta
Hankeselostus
Rakennushistoriaselvitys (RHS)
Liito-oravaselvitys

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa toimistorakennuksen laajennukselle, osittaiselle käyttötarkoituksen muutokselle sosiaali- ja terveyspalveluja varten sekä näistä johtuville julkisivumuutoksille. Haetaan lupaa tontin autopaikkajärjestelylle, polkupyöräkatoksen rakentamiselle sekä 35 maalämpökaivon poraamiselle. Haetaan aloittamisoikeutta erillisen kaavion mukaisille töille sisätiloissa ja uuden sisäänkäyntilaajennuksen alueella.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa toimistorakennusten korttelialueen (KT). Asemakaavassa on tontille osoitettu rakennusala enintään kaksikerroksiselle 7800 kem²:n suuruiselle sekä enintään kuusikerroksiselle 6250 kem²:n suuruiselle toimistorakennukselle. Rakennusten eteläisille ulkoseinille on annettu ääneneristävyysmääräys. Tontille sallitaan myös maanalaisia tiloja mm. pysäköintiä, huoltoa ja joukkoliikennettä varten. Tontin länsireunaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu

Niittysillankäytävä-niminen yhteys. Tontin eteläosa tulee suurelta osin istuttaa.

Tontilla sijaitsee vuonna 1971 valmistunut arkkitehti Aarne Ervin suunnittelema, alunperin kaksikerroksinen toimistorakennus, johon oli myöhemmin vuonna 2006 poikkeamispäätöksen myötä valmistunut viisikerroksinen laajennus. Asemakaavan mukainen enimmäiskerrosala oli laajennuksella ylitetty. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu, mutta siitä on laadittu hakemuksen liitteeksi rakennushistoriaselvitys (RHS). Rakennuksessa ei ole maanalaisia tiloja.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty uusi poikkeamispäätös 49-2022-252-S noin 300 kem²:n suuruiselle laajennukselle sekä osittaiselle käyttötarkoituksen muutokselle sosiaali- ja terveystalvetauja varten. Poikkeamispäätöksen mukaan rakennuslupa voidaan myöntää enintään 31.12.2032 saakka, ja hanke voi poiketa asemakaavasta kerrosalan, käyttötarkoituksen, autopaikkamäärän sekä tontin istutettavan alueen osalta.

RAKENNUSHANKE

Muutokset kohdistuvat vain alkuperäiseen kaksikerroksiseen rakennuksen osaan; uudempaan viisikerroksiseen osaan ei tehdä muutoksia. Kaikissa muutoksissa on pyritty kunnioittamaan rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria.

Ensimmäisessä kerroksessa tehdään 376 m²:n alueella sisätila- ja rakennemuutoksia siten, että käyttötarkoitus toimistona säilytetään. Toinen kerros kokonaisuudessaan, yhteensä 4707 m², muutetaan Espoon Perhekeskuksen sosiaali- ja terveystalvetauja varten, joita ovat neuvola-, perhesosiaalityö-, lastensuojelu- sekä lastenpsykiatrian palvelut.

Rakennusta laajennetaan kerrosalaltaan 258 kem²:n suuruisella uudella lasiseinäisellä, molempia kerroksia palvelevalla korkealla sisäänkäyntiaulalla, joka sijoittuu näkyvälle paikalle Niittyportti-kadun puolelle. Aula ja palvelutilat varustetaan nykyaikaisella automaattisella asiakasohjausjärjestelmällä. Sisätiloista muutoksen myötä purettavat poistumisportaat korvataan uusilla, perforoidulla metallilevyllä vuoratuilla varatieportaikoilla ulkoseinän ulkopuolella.

Julkisivuja muutetaan siten, että kaksiosaiset puuikkunat korvataan yksiosaisilla energiatehokkailla puu-alumiini-ikkunoilla ja ikkunoiden edessä olevat säleiköt poistetaan. Ikkunaseinillä oleviin betonisyvennyksiin lisätään silkipainetut lasilevyt, joiden läpi alle jäävä betonipinnan värisävy pääsee kuultamaan.

Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään yhteensä 329 kem², ja hankkeen jälkeen koko rakennuksen rakennusoikeudellinen kerrosala on 14 784 kem².

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 60 kem²; hankkeessa vähintään 247 ap. Poikkeamispäätöksen sallima autopaikkamäärä on vähintään 1 ap/ 75 kem²; hankkeessa vähintään 198 ap. Autopaikkoja toteutetaan 198 ap siten, että niistä 92 ap sijoittuu omalle tontille ja 106 ap rasitteella viereiselle LPA-1 -tontille 49-15-52-10, jonne

hakijalla on samanaikaisesti vireillä toimenpidelupahakemus 2022-1464-R.

VÄESTÖNSUOJA

Kiinteistölle määrätystä väestönsuojatilasta osa sijoittuu alkuperäiseen väestönsuojaan rakennuksen 1. kerrokseen ja osa rasiitteella kiinteistöllä 49-15-52-15 sijaitsevaan väestönsuojaan. Alkuperäiseen väestönsuojaan ei kohdistu muutoksia ja sen normaaliajan käyttönä säilyy henkilökunnan sosiaalitala.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Kaupunginmuseo on antanut hankkeesta lausunnon, jossa pidetään erittäin tervetulleena sitä, että tyhjilleen jääneelle toimistorakennukselle on löydetty uusi käyttötarkoitus ja että uuden käytön vaatimat muutokset on suunniteltu alkuperäistä Aarne Ervin arkkitehtuuria kunnioittaen. Hankkeessa vaaditaan erityistä esteettömyyttä ja se on 18.10.2022 esitelty Rakennetaan kaikille -työryhmälle, jonka edellyttämät muutokset on otettu huomioon suunnitelmissa ja lupamääräyksissä. Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti. Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 17.10.2022 puoltanut hanketta ehdollisena. Ehdot on otettu suunnitelmissa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Korttelin 49-15-52 tonttien 8, 10 ja 19-24 kesken on voimassa 23.12.2020 solmittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, kulkuoikeuksista, pelastusteistä sekä johtojen sijoittamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on toimittanut selvityksen naapureiden kuulemisesta, eikä naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

Lupa myönnetään.

Annetaan lupa rakennustöiden aloittamiseen ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta asetettua 60 000 euron vakuutta vastaan.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

**Esittelijän
päättösehdotus**

lämpösuunnitelmat

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

pohjakatselmus

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 otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista on rakennusvalvonnan tekniselle yksikölle osoitettava, että väestönsuojan käyttökunto vastaa suojan viimeisintä voimassa olevaa rakennuslupaa. Tarvittaessa suoja on huollettava mainitulle tasolle.

Ennen sisätilojen muutostöiden aloittamista on hakemuksen liitteenä oleva haitta-ainekartoitus esitettävä Espoon ympäristökeskukselle hyväksyntää tai mahdollisia ohjeita varten.

Maalämpökaivojen poraaminen tontin eteläisellä, asemakaavassa istutettavaksi määrätyllä liito-orava-alueella edellyttää Espoon ympäristökeskuksen hyväksynnän.

Johtoalueella kaivaminen edellyttää ennakoon yhteydenottoa Väylävirastoon sekä muihin johtojen omistajiin.

Työmaalla on noudatettava PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Silkipainettu julkisivulasi sekä siihen liittyvien maalattujen betonipintojen väri on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella työmaalla pidettävässä tarkastuksessa ennen kuin niiden toteuttamiseen ryhdytään. Ulkoseinälle on katselmusta varten rakennettava yksi valmis kokonaisuus uuden

ikkunan viereen.

Sisäänkäyntilaajennuksen julkisivun liittymisestä vanhaan julkisivuun esitettävä rakennusvalvonnalle tarkemmat suunnitelmat ennen toteutusta.

Kulkuyhteydestä uuden pääsisäänkäynnin ja sisäänkäyntiluiskan välillä esitettävä rakennusvalvonnalle turvallinen ja toimiva suunnitelma rakennusaikaisena muutoksena ennen toteutusta.

Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon ehdot huomioitava esittämällä rakennusvalvonnalle tarpeelliset muutossuunnitelmat ennen toteutusta.

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

Rakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Tarkennettu suunnitelma opasteista esitettävä vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmälle.

Vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmän antaman lausunnon sisältö huomioitava esittämällä rakennusvalvonnalle tarpeelliset muutossuunnitelmat ennen toteutusta. Esteettömyys selvitys päivitettävä lausunnon perusteella ja toimitettava rakennusvalvontaan.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

Lupa on voimassa 31.12.2032 asti, jolloin oikeus myönnettyyn käyttötarkoitukseen päättyy.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaarnanen
Lupa-arkkitehti
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.