

§ 29

Laajennuslupa 2022-1653 Kirkkopolku 3

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Päätöspäivämäärä | 16.2.2023 |
| Päätös annetaan julkipanon jälkeen | 22.2.2023 |

| | | |
|-----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Rakennuspaikka | 49-12-52-3 | Kirkkopolku 3 |
| | 49-12-52-1 | Kirkkopolku 3 |
| | TAPIOLA | 02110 ESPOO |
| | Pinta-ala 1343.0 | |
| | Kaava | Asemakaava |
| | Kaavanmukainen käyttötarkoitus | YLEISEN RAKENNUKSEN TONTTI |
| | Kaavanmukainen rakennusoikeus | 3200.0 k-m ² |
| | Valmiiden rakennusten kerrosala | 2778.0 k-m ² |

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Uudelleen rakentamiseen verrattava korjaus ja laajennus, sekä 33 maalämpökaivon poraaminen

Pääsuunnittelija: Muurimäki Sinikka arkkit.

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Lausunnot

| | | |
|----------------------------|------------|----------|
| Länsimetro Oy | 22.11.2022 | Puoltava |
| Museovirasto | 30.01.2023 | Puoltava |
| Rajanaapurit Espoo | 23.11.2022 | Puoltava |
| Naapurien kuuleminen, 1kpl | 09.12.2022 | . |

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 11kpl
Valtakirja & liite
Hankekuvaus
Lainvoimainen poikkeamispäätös
TEK-asiakirjat 9 kpl
Kuntotutkimukset, 12 kpl
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Akustisen suunnittelun perusteet 2 kpl

Kerrosalalaskelma
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillisuunnitelmat 4 kpl
Purkupiirustukset ja -laskelma, 7 kpl
Maalämpösuunnitelmat 2 kpl
Ulkoväriyysuunnitelma
Väestösuojaselvitys
Pintavaaituskartta
Puustokartoitus
Hulevesien viivytystarveselvitys
Poikkeamat ulkovaipan lämmönläpäisevyydessä
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen
Rakennushistoriaselvitykset 2 kpl
Selvitys rakennuksen turvallisuudesta
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Johtokartta ja liitokohtalausunto
Kosteudenhallinta-asiakirjat 3 kpl
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Pihasuunnitelma alustava
Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto
Museoviraston lausunto
Haetaan lupaa asemakaavalla suojellun uimahallirakennuksen (1396) osittain uudelleen rakentamiselle, peruskorjaukselle, laajennukselle sekä 33 maalämpökaivon poraamiselle.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Tapiolan uimahalli otettiin käyttöön arkkitehti Aarne Ervin suunnittelemana vuonna 1965. Uimahallia laajennettiin sen pohjoisivulla terapia-allas- ja kuntosaliosalla vuonna 2009 arkkitehtitoimisto NRT:n suunnitelmien mukaisesti.

Rakennus sijaitsee Tapiolan keskustassa RKY-alueella. Aarne Ervin Tapiolan keskustasuunnitelma perustui keskusaltaaseen ja siitä lähtevään aukiosarjaan. Uimahalli sijaitsee keskusaltaan äärellä, ja muodostaa poikkeuksellisen tärkeän osan näkymää, joka päättää visuaalisesti Tapiolan keskustan rakennetun alueen.

Tapiolan uimahallin alkuperäinen osa on vuosina 2016-2021 suoritettujen kuntotutkimusten mukaan betonirakenteiden osalta erittäin pahasti vaurioitunut, eikä säilyttävä korjaus ole käyttöturvallisuuden näkökulmasta tai rakenteiden jäljellä olevan lyhyen käyttöiän vuoksi toteuttamiskelpoinen. Tutkimusten mukaan rakennuksen kantavista rakenteista vain allashallin ristipilarit ja valokupoli voidaan jatkossa käyttää uudelleen. Vaurioiden syynä on Suomessa harvinainen alkalikivireaktio, ts. betonissa aikoinaan sideaineena käytetty kiviaines on aiheuttanut betonin kemiallisen rapautumisreaktion. Nyt tehtävien korjaustoimien tulee mahdollistaa 100 vuoden käyttöikä kantaville rakenteille.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa uimahalli sijoittuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU-k). Uimahallin alkuperäinen osa on suojeltu merkinnällä sr-1: "Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia

korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai allashallin sisätilojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa."

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 2022-1122-S. Kaupunkisuunnittelukeskus myöntää poikkeamisen asemakaavasta rakennusoikeuden noin 300 kem² ylityksen, puku- pesu- ja saunatilojen purku-, muutos- ja laajennustöiden, rakennusalan rajojen ylityksen, tontin rajojen ylityksen, autopaikkainormin, vesikaton ylimmän sallitun korkeusaseman, sekä 6 autopaikan liikennealueelle sijoittamisen ehdoilla, että huoltotie, pyörätelineet ja leikkivälineet sovitetaan ulkoasultaan maisemallisesti arvokkaaseen metsäiseen puistomaisemaan, katualue ja LPA-alue muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jonka kunnossapito- ja pelastustiet ovat järjestettävissä, ja että rakennusluvan yhteydessä huomioidaan Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon määräykset työmaan aikaisen pois pumpattavan pohjaveden määrästä.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa uimahallin rakennusoikeudeksi on merkitty 3200 kem², josta on aikaisemmin käytetty 2778 kem².

Rakennustoimenpiteen jälkeen asemakaavan mukainen kerrosala on 3389 kem², mikä ylittää asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden 189 kem² poikkeamispäätöksen mukaisesti. Rakennuksen kerrosala toimenpiteen jälkeen on 3532 kem², ja kokonaisala 6236 kem².

RAKENNUSHANKE

Tapiolan uimahallin alkuperäinen osa rakennetaan uudelleen ennallistaen, lukuun ottamatta ahdasta 3. pukuhuonekerrosta, joka puretaan. Kuntosali- ja terapia-allassiipi peruskorjataan, ja rakennusta laajennetaan sen itäisivulla.

Suojeltu uimahallin osa rakennetaan uudelleen alkuperäisillä rakenteilla ja pintamateriaaleilla. Ulkoaltille rakennetaan kesäkäytössä olevat ulkopukuhuoneet ja valvomo. Pääsisäänkäynnin portaat, ulkoaltilat, ulkohoypytorni, katsomo ja tekniikkatunnelit rakennetaan uudelleen. Jatkossa kaikki uimahallin asiakaspukuhuoneet sijaitsevat samalla tasolla altaiden kanssa 1. kerroksessa. 2. kerroksen tasolla sijaitsevat kuntosalin pukuhuoneet, sosiaalitynit, sekä pääsisäänkäyntiin ja kahvioon liittyvät WC-tilat.

Hankkeessa rakennuksen esteettömyyttä parannetaan merkittävästi niin paljon kuin se on rakennussuojelunäkökohdat huomioon ottaen mahdollista.

Laajennuksen julkisivut ovat vihertävän harmaata sinkkipeltiä ja lasia. Sokkelit ovat luonnonväristä sileävalubetonia. Vesikatto on huopakatteinen tasakatto, ja katolle sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Hankkeen toteutumisen jälkeen pääosa uimahallin käyttämästä energiasta tulee maalämmöstä ja aurinkopaneeleista. Rakennus on liitetty myös kaukolämpöön. Kaikki talotekniset järjestelmät mukaan lukien vedenkäsittelylaitteisto uusitaan.

Piha-alueet pääosin ennallistetaan joko ennen rakentamista olevaan tilaan tai alkuperäisiä suunnitelmia mukailten. Pinnoitemateriaalit ovat Tapiolalle tyypillisiä materiaaleja, isoa ja pienempää betonilaattaa. Kasvivalinnoissa on käytetty Tapiolalle tyypillisiä kasvilajeja.

Hankkeen uudelleen rakentamiseen vertautuva muutosala on 3891 m², peruskorjattavan osan muutosala 1190 m², ja laajennuksen kokonaisala on 1155 m². Hakijan mukaan nykyisen rakennuksen korjausasteprosentti on 90 %.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen esteettömyyttä koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti suojellun hallitilan ja pukuhuoneiden välisten luiskien kaltevuuksissa sekä vain kesäaikaan käytettävän ulkoaltaan sisäänkäynnin luiskan kaltevuudessa. Suurissa pukuhuoneissa on vain toispuoleiset LE-WC:t, koska käytössä on erillinen esteetön puku- ja pesutila esteettömine WC-tiloineen. LE-katsomopaikat sijaitsevat vain yhdellä tasolla olevan tilanteen mukaisesti. Sr-1-suojellun altaan tasoeroissa on kontrastiväri vain vedenpinnan alapuolella. Allasnostimia saa käyttää vain henkilökunnan avustuksella. Suojellussa rakennuksessa on rajoitetut mahdollisuudet käyttää koho-opasteita lattioiden pintamateriaaleissa tai kontrastivärejä pintamateriaaleissa. Sisäportaissa käytetään kontrastiraitaa. Portaan alla sijaitsevan opaskoiran tilan korkeus vaihtelee välillä 1100 - 2050 mm.

Rakennusten kosteustekniikkaa koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti suojellun julkisivun säilytettävissä koroissa säilyvän maanpinnan ja entistettävän ikkunaseinän välillä.

Käyttöturvallisuutta koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti katsomon penkkirivien välisen korkeuseron suhteen, joka ylittää 20 - 30 mm sallitun kaiteettoman korkeuseron 500 mm.

Rakennusten energiatehokkuutta koskevista määräyksistä poiketaan laajennuksen nivelosien kattorakenteessa vähäisesti kaupunkikuvallisista ja rakennussuojelusyistä. Alkuperäisen rakennuksen ulkoseinä on suureksi osaksi lasia, ja umpiosalla eristettä on lisätty mahdollisuuksien mukaan muuttamatta oleellisesti rakennepaksuutta. Vuoden 2009 laajennuksen seinärakennetta ei ole muutettu.

Hulevesiä koskevista määräyksistä poiketaan johtamalla hulevedet hulevesiviemäriin ilman tontilla tapahtuvaa viivytystä HSY:n suostumuksella.

Palomääräyksistä poiketaan rakennuksen suurimman palo-osaston pinta-alan 2430 m² osalta 30 m² (1,2 %). Palo-osaston koko on laskettu ilman altaiden vesipinta-aloja. Suojellun rakennuksen olevat puupinnat säilytetään tai uusitaan vastaavanlaisina. Mahdolliset uudet puupinnat toteutetaan palomääräysten mukaisten pintaluokkavaatimusten mukaisina.

Poikkeamien perusteena on asemakaavassa sr-1-suojellun rakennuksen ja suojeltujen sisätilojen mahdollistamat ratkaisut. Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 70 kem². Poikkeamispäätöksen mukaan hankkeessa voidaan käyttää autopaikkannormia 1 ap / 200 kem², jonka perusteella rakennettava autopaikkamäärä on 18 ap.

Tontilla 1 sijaitsee henkilökuntaa varten 2 autopaikkaa. LPA-tontille 3 sijoittuu 23 autopaikkaa ja katualueelle poikkeamispäätöksen mukaisesti 6 autopaikkaa, eli uimahallia varten on osoitettu yhteensä 31 autopaikkaa (joista 3 LE-ap). LPA-tontilla on lisäksi saattoliikennepaikka, lähibussin pysäkki sekä linja-autopaikka.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on suunnittelualueella yhteensä 66 kpl.

Väestösuojapaikat 47 henkilölle sijoittuvat rasiitteena Tapiolan keskusväestösuojaan.

SELVITYKSET

Rakennus ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset rakennussuojelusta ja vanhan, asemakaavassa suojellun rakennuksen lähtökohtiin liittyvin vähäisin poikkeamin. Rakennukseen on esteetön käynti katu- ja pihatasoilta. Esteettömyys selvitys on esitelty esteettömyysasiamiehelle 7.6.2022, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hankkeelle on laadittu alustava pintavesien ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Hankkeesta on laadittu akustisen suunnittelun perusteet -asiakirja. Hanke on suunniteltu määräysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys, pohja- ja perustamistapaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 25.10.2022 esitelty palotekninen suunnitelma.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt Tapiolan uimahallin laajennusta 19.9.2022, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa.

LAUSUNNOT

Museovirasto on lausunnossaan 30.1.2023 todennut, että rakennuksen laaja-alainen purkaminen ja uudelleen rakentaminen on todettu parhaaksi ratkaisuksi hyvin perusteellisen valmistelun tuloksena. Uimahallin rakenneteknistä kuntoa on tutkittu erittäin perusteellisesti ja myös vaihtoehtoisia ratkaisuja on pohdittu laaja-alaisesti. Museovirasto puoltaa rakennusluvan myöntämistä ja edellyttää, että se pidetään ajan tasalla hankkeen toteutuksen aikana, mahdollisista muutoksista suunnitelmiin neuvotellaan sen kanssa, ja allashallin detaljisuunnitelmat ja sisäväriyysuunnitelmat hyväksytetään museovirastolla. Lausunnossa mainitaan myös yksityiskohdittain rakennusosat, jotka tulee dokumentoida eri tavoin niiden tarkkaa toisintamista varten, sekä hankkeelta edellytettävän restaurointiraportin sisältä.

Länsimetro Oy on lausunnossaan 22.11.2022 puoltanut hanketta ja todennut, etteivät hankkeessa toteutettavat, osittain metron suoja-alueelle sijoittuvat rakennustyöt tai maalämpökaivojen poraus aiheuta haittaa metron tiloille tai rakenteille.

Hanke on esitelty Rakennetaan kaikille -työryhmälle 24.8.2022. Lausunnossaan 12.9.2022 vammaisneuvosto ja Rakennetaan kaikille -työryhmä on esittänyt suunnitelmista kommentteja ja toivomuksia, jotka on otettu jatkosuunnittelussa huomioon. Hankkeeseen on kiinnitetty erillinen esteettömyyssuunnittelija.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Hakemukseen on liitetty alustava rasitesopimus väestösuoja- ja paikkojen sijoittamisesta Tapiolan yhteisväestösuojaan.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille. Huomautuksessaan Espoon seurakuntayhtymä (tontit 12-27-5 ja 12-57-6) edellyttää, että Tapiolan uurnalehdon toimintaa tukevat pysäköintipaikat (vähintään kolme P-paikkaa) nykyisellä uimahallin P-alueella ovat käytössä koko rakennusprojektin ajan. Hakija on ilmoittanut sijoittavansa vähintään 3 autopaikkaa koko rakennustyön ajaksi uurnalehdon läheisyyteen, ja ennallistavansa väliaikaisen pysäköinnin alueen rakennustöiden jälkeen. Suunnitelma väliaikaisista autopaikoista on liitetty hankkeelle.

MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Tiedoksi
Espoon seurakuntayhtymä
Museovirasto

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Espoon tilapalveluiden hankkeessa toimitetaan em. erityissuunnitelmat, mutta niitä ei esitellä alueen rakenne- ja LVI-insinööreille. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 §

**Esittelijän
päättösehdotus**

mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on tonttia ympäröivää aluetta koskeva lainvoimainen katu- ja puistosuunnitelma toimitettava lupahakemuksen liitteeksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Museoviraston edustajille tulee tarjota mahdollisuus osallistua hankkeeseen liittyviin aloitus-, työmaa- ja suunnittelukokouksiin sekä katselmuksiin.

Mikäli työmaan aikaisen pois pumpattavan pohjaveden määrä ylittää 100 m³/d, tulee siitä ilmoittaa Uudenmaan Ely-keskukselle. Jos pumppausmäärä ylittää 250 m²/d, tulee hakea vesilain mukaista lupaa.

Ennen rakennustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivumateriaaleista ja väreistä esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen ja museoviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja materiaalivaihtoehdoista esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

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 rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen

kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava ennen käyttöönottoa luvan Erityissuunnitelmiin.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Taina Kinnunen
p. 040 505 6844
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.