

§ 102

Uudisrakennuslupa 2023-605 Meripoiju 2

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-34-15-2 ESPOONLAHTI Pinta-ala 11629.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Meripoiju 2 02320 ESPOO Asemakaava C-1 Keskustatoimintojen korttelialue 25400.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Kivenlahden liikekeskus, Kivenlahden metroaseman läntisen sisäänkäynnin tilat (8038), kokoontumistilat 356 hengelle. Pääsuunnittelija: Ingman Risto arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040808038	26027.0	26027.0	139582.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Länsimetro Espoo	27.04.2023			Ehdollinen	
	rataisännöinti Metron	28.04.2023			Ei arvoa	
	Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	18.04.2023			Ehdollinen	
	ympäristöterveys Espoon seudun	11.05.2023			Ehdollinen	
	Rajanaapurit Espoo	10.05.2023			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 8kpl	16.05.2023			.	

Kaupunkimittausyksikkö	16.05.2023	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	10.01.2022	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	29.08.2022	Ehdollinen
Kaupunkitekniikka keskus	05.05.2023	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö	26.05.2023	Puoltava
Espoo		
Kaupunkisuunnittelukeskus	26.05.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16kpl
 Valtakirja, 4kpl
 Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
 Esteettömyysselvitys
 Esteetön rakennus
 Rakennussuunnittelun perusteet
 Hankekuvaus
 Katukorkeusilmoitus
 Kerrosalalaskelmat
 Meluselvitys, 5 kpl
 Ilmanvaihtolaitteisto ennen luvan hakemista
 Ehdotus erityismenettelytoimenpiteiksi
 Tuulisuusselvitys
 Selvitys talotekniikan järjestelmien korjattavuudesta
 LVIA-suunnittelun ja -toteutuksen sekä -käyttöönnoton perusteet
 Vesi- ja viemäri-laitteisto ennen luvan hakemista
 Selvitys pp-paikoista
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden Riskiarviolomake
 Vastaava TATE-suunnittelija tarkastusasiakirja
 Rakenteellisen turvallisuuden Riskiarvio
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Tietomalliselostus
 RAKA-lausunto
 Kokoontumistilaselvitys
 Rakennetyypit
 Palotekninen suunnitelma
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Piha- ja istutussuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Pääsuunnittelijan yhteenveto
 Liikekeskuksen ifc-malli
 Hulevesien hallintasuunnitelma
 Kosteudenhallintaselvitys
 Purkujätteselvitys
 Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto
 RAK05B-lomake
 Julkisivun ääneneristyksen mitoitus
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
 Rakennuttajan turvallisuusasiakirja
 Ulkoverisuunnitelma
 HSY:n vesijohto- ja viemäri-lausunto, 2kpl
 Detaljipiirros, kattopihan lasikaiteet

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys sprinklerijärjestelmästä
Väritetyt julkisivupiirustukset, 6 kpl
Liikennesuunnitelma

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Kivenlahden liikekeskuksen rakentamiseen ja sen katolle tulevalle oppilaitoksen piha- alueelle ja erillisillä luvilla myöhemmin haettavien asuinrakennusten kansipihan rakenteille ja istutuksille. Lisäksi lupaa haetaan kolmelle kokoontumistilalle ja Kivenlahden metroaseman läntisen sisäänkäynnin tiloille.

Liikekeskus sisältää liiketilojen ja metroaseman tilojen lisäksi oppilaitoksen ja pysäköintikellarin. Laineitten aukiolle rakennetaan istuskeluportaot kasvialtainen. Rakennuksen katolle sijoitetaan aurinkokeräimiä.

Kaupunkitekniikan sijoituslupia on haettu liikekeskuksen polkupyöräpaikoille, metron hätäpoistumisreitit ja huoltoyhteyden ulkoportaille, koillisen sisäänkäynnin tukimuurille ja sprinkleriputkelle, jotka sijaitsevat liikekeskusta ympäröivillä katualueilla.

Uuden tontin 49-34-15-2 alueelle on haettu ennen sen muodostamista metron lupia mm. Länsimetron työmaa- alueelle (2014-1538-R, 2015-1248-R, 2016-188-R, 2019-810-S ja 2019-1552-R), pysäköintitasojen rakentamiseen (2017-1426-S ja 2016-56-R), huoltotunnelille (2014-1597-A, 2019-1648-J, 2019-1728-S ja 2020-128-A), Kivenlahdentien sisäänkäyntirakennukselle (2018-355-A), maisematöille (2015-457-T, 2020-383-T), metron ratatunnelille ja kuilurakennuksen maanalaisille osille (2015-1583-A) ja tilapäiselle kiertotielle (2020-379-R).

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 18.11.2020 lainvoiman saanut Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava (alue 412500) sekä Matinkylä- Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava, joka on saanut lainvoiman 7.8.2013.

Lupaa haetaan keskustatoimintojen korttelialueelle (C-1), jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan ja muita myymälätiloja, jotka voivat muodostaa myymäläkeskittymän. Alueelle on varattava tarvittavat tilat metroasemaa, muuta julkista liikennettä ja kulkuyhteyksiä varten.

Julkisivuelementtien saumat tulee sovittaa osaksi julkisivujen sommittelua, julkisivujen tulee olla sävyltään pääasiassa vaaleita, sisäänkäyntejä tulee korostaa lasiseinin, kadunpuoleiset julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tasolle +6.5 tulee sijoittaa vähintään 150 kem² liike-, palvelu- tai työtiloja. Tilojen tulee sijoittua katutasen kerrokseen ja avautua kadun suuntaan.

Kansipihan etelä- ja länsireunaan on osoitettu 1,4 m korkea melueste. Kansipihan istutusalueista osa tulee suunnitella hulevesiä viivyttäväksi rakenteiksi. Tekniset laitteet integroidaan rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, etteivät valtioneuvoston asettamat

melun ohjeavot ylity rakennusten ulko- oleskelualueilla edes vaiheittain rakennettaessa. Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Tuulisuus tulee huomioida oleskelualueiden ja sisäänkäyntien suunnittelussa.

Lisäksi on annettu määräyksiä liittyen rakennuksen korkeusasemiin, metron kuiluihin, maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden korkomaailmaan, ponttiseinien ankkureihin, katupenkereen maanpaineseiiniin, paloteknisiin ratkaisuihin, rakennuksen ulokkeisiin/ julkisivun veistoksellisuuteen, muuntamoihin, rakentamisen vaiheistukseen, hulevesiin ja metron huomiointiin rakentamisessa.

Maanalaisen asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

RAKENNUSHANKE

Liiketilat sijoittuvat kolmeen kerrokseen ja konehuone niiden yläpuolelle. Kellarikerroksessa (+6.5) sijaitsee liiketiloja, pysäköintikellari, kaupan noutopiste, liityntäpolkupyöräparkki, teknisiä tiloja sekä käytävä-/porrasyhteys metron lippuhalliin tasolle +3. Kellarikerroksen Tschetschulininportin sisäänkäynti (Kiviruukin suunnasta tuleville) sijoittuu Meriusvanaukion pohjoiskulmaan. 1. kerroksessa (+10.5) sijaitsee valtaosa liiketiloista ja mm päivittäistavarakauppa. Pääsisäänkäynnit sijoittuvat Meriusvanaukiolle, Höyrylaivantien varteen (yhteys bussipysäkiltä metroon) ja Poijutorille. Oppilaitoksen pääsisäänkäynti on Laineittenaukiolta (+13.7). Oppilaitos vie valtaosan rakennuksen ylimmästä kerroksesta (+17.0), koilliskulmassa sijaitsee pieni liiketilojen alue. Metron sisäänkäyntejä, jotka ovat kauppakeskuksen aukiolosta riippumattomia, on 5 kpl.

Oppilaitoksessa on kokoontumistiloista muodostuva kokonaisuus, joka on yhdistettävissä yhdeksi tilaksi; Liikuntasali/tapahtumatalo 85 henkilölle, muuntojoustava oppimistila/tapahtumistila 85 henkilölle ja kahvila 186 henkilölle, yhteensä tiloihin mahtuu 356 henkilöä.

Rakennus on betonirunkoinen ja sen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat; maalattu kuitusementtilevy, valkoinen luonnonkivimurskalla pinnoitettu polymeerikomposiittilevy ja lasi. Rakennuksen pääväri on valkoinen, jalankulkutasoilla levyverhouksissa on käytetty lisäksi neljää eri väriä. (vaalea harmaa, hiekanruskea, vaaleansiniharmaa, siniharmaa)

Ajoyhteys pysäköintikellariin ja liikekeskuksen huoltopihalle on Kivenlahdenympyrästä.

Alueen tuulisuutta on huomioitu, tulokset eivät ennakoitu tuulesta johtuvia ongelmia kohteen sisäänkäynteihin tai pihatiloihin.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavan sallima korttelin liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakennusoikeus on 13 350 kem².

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat sekä metron ja maanalaisen pysäköinnin vaatimat kulku- ja

ajoyhteydet sekä ilmanvaihtokuilut, liityntäpyöräpaikat, julkisen liikenteen käyttöön liittyvät tilat ja niiden yhteydet, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut kerrosluvun estämättä, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat ja väestönsuojatilat.

Tämän luvan yhteydessä korjataan luvalla 2018-355 (PRT 1036850279) pinta-aloja siten, että pääkäyttötarkoituksen mukainen ala 589 kem2 korjataan 662 kem2: ksi ja siirretään lisärakennusoikeudeksi.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 26 027 kem2, josta 12 890 kem2 on varsinaista rakennusoikeutta, 12 376 kem2 asemakaavan ja 761 kem2 MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 460 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäistä poikkeamista seuraaville poikkeamisille asemakaavasta:

Jalankulkuyhteys, joka yhdistää liikekeskuksessa sijaitsevan metron sisäänkäynnin Kiviruukinkadun toisella puolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen on jätetty pois suunnitelmista. Hakijan mukaan yhteys on jätetty pois koska projektin edetessä kaupunki on todennut, ettei siltaa tarvita. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema +26,5 ei toteudu, koska liikekeskuksen kaavavaiheen kalteva kattopinta on suunnittelun edetessä muutettu tasaiseksi ja kerroskorkeuden muutoksen seurauksena 2. krs korkeusasema on nyt +22,6 (räystä +23,3 - +24,0) ja konehuoneen +29,1 (räystä +30,5). Suunnittelun aikana 2.kerroksen kerroskorkeutta on samalla madallettu 1,5 m. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin korkeusasema +30,5 ei toteudu, uusi korkeusasema on +29,1, koska suunnittelun edetessä 2. kerroksen kerroskorkeutta on madallettu 1,5 m, mutta räystään korko on edelleen +30,5. Tasolla +6,5, liiketilojen tulee avautua kadun tai aukion suuntaan. Tämä ei toteudu, koska aukion laidalla oleva liiketila ei avaudu sisääntuloaukiolle. Avautumisen tiellä ovat metron ohjeiden mukaiset poistumistiet. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut vähäisiä poikkeamisia ehdoin, että rakennusvaiheessa huomioidaan erityisesti piha- alueen meluarvot.

Lisäksi palomuri on jätetty pois alle 8 m etäisyydellä oleviin naapurirakennuksiin, liikekeskukseen liittyvät asuintornit ovat kiinni rakennuksessa. Liikekeskus ja asuintornit varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla ja perustetaan rasite palomuurin rakentamatta jättämisestä. Rakennuksien välisten rakenteiden sekä liikekeskuksen yläpohja 8 m etäisyydellä asuintorneista toteutetaan REI 120 luokkaisena.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Korttelin autopaikat on sijoitettu maanalaiseen pysäköintikerrokseen yhdessä alimpien liiketilojen kanssa. Autopaikkavaatimus on liike- ja palvelutiloille 1 ap/ 120 kem2, joka tarkoittaa liikekeskukselle vähintään 69 ap, opetustoimintaa palveleville tiloille 1 ap/ 200 k-m2, joka on vähintään 27 ap, liikunta- ja hyvinvointipalveluiden tiloille 1 ap/ 200 k-m2, liikekeskukseen liittyvien asuinkerrostalojen autopaikkoja on 56 ap.

Pysäköintikellarissa on metron liityntäpysäköinnin LE- paikat ja lisäksi erikseen luvittavien asuinrakennusten autopaikkoja. Autopaikkoja toteutetaan pysäköintihalliin yhteensä 194 kpl. Liikuntaesteisille on varattu yhteensä 16 ap, joista 8 ap on varattu metron liityntäpysäköinnille, 4 ap liikekeskukselle ja 6 ap asuintaloille. Liikuntaesteisten saattopaikka sijaitsee rakennuksen pohjoispuolen aukiolla. Sähköautojen latauspisteitä pysäköintiin varataan kaikille asuinkerrostalojen käyttöön varatuille autopaikoille 56 ap. Muita autopaikkoja varten asennetaan vähintään 4 kpl normaalitehoista latauspistettä ja latauspistevalmius vähintään 20 %:lle kohteen muille käytössä oleville pysäköintipaikoille, yhteensä 22 ap.

Pyöräpaikkavaatimus liike- ja palvelutiloille sekä opetustoimintaa varten on 1 pp/ 50 k-m2. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa tilassa. Liiketilojen pyöräpaikkojen tulee sijaita sisäänkäyntien yhteydessä. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa metroaseman Läntisen sisäänkäynnin ja liiketilojen yhteyteen 580 pp, joista kaikki tai osa voi olla vuorottaiskäytössä liityntä- ja liiketilojen pyöräpaikkojen kesken. Kaikki liityntäpyöräpaikat tulee varustaa katoksella ja runkolukitusmahdollisuudella. Laskennallisesti joukkoliikenteen liityntäpyöräpysäköinnille on 385 pp ja liiketiloille 195 pp.

Liikekeskuksen polkupyöräpaikat sijaitsevat katualueella sisäänkäyntien läheisyydessä olevissa katoksissa yhteiskäyttöisesti metron paikkojen kanssa: Höyrylaivantiellä 72 pp, Seitsenmerenreitillä 112 pp, Tschetshulininportissa 108 pp ja Laineittenukiolla 64 pp, yhteensä katualueilla on 356 pp. Lisäksi 256 pp metron paikoista sijoitetaan kellarikerroksessa olevaan polkupyöräparkkiin. Yhteensä pyöräpaikkoja on 612 pp. Lisäksi kaupunkipyörille on varattu tilaa katualueilla Höyrylaivantiellä, liikekeskuksen koillisnurkalla (20kpl) sekä Poijutorilla liikekeskuksen lounaisnurkalla (20kpl).

Liikekeskuksen väestönsuoja sijaitsee tulevan 16 kerroksisen asuinkerrostalon kellaritiloissa, tasolla +10,5 ja sille haetaan rakennuslupa asuinkerrostalon luvan yhteydessä.

SELVITYKSET

Metron teknisten kuilujen runkomeluselvityksen mukaan metroradan runkomelueristys on riittävä, eikä metroliiikenteen runkomelu tule ylittämään opetus- ja toimistotilojen 35 dB ohjearvoa kohteen sisätiloissa. Metron ilmanvaihto- ja paineentasauskuilujen meluhaitta on tehdyn selvityksen mukaan laadultaan vähäinen.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Liikekeskuksen, pysäköintilaitoksen ja hissien esteettömyyden osoittaminen on tehty lupaan kuuluvan esteettömyyselvityksen yhteydessä. Kaikkiin rakennuksen pääsisäänkäynteihin on esteetön käynti pysäköintihallista ja kadulta. Pysäköintitilojen suunnittelussa on osoitettu tarvittavat saattopaikat. Kulkuyhteydet ulkona ja sisällä, jotka johtavat joukkoliikenteen tiloihin, ovat esteettömyyden erikoistasoa.

Tontilla ei voida imeyttää hulevesiä, koska siitä suurin osa on rakennettua, vettä läpäisemätöntä pintaa. Tontin länsireunan huoltopihan alle sijoitetaan 4 kpl hulevesien viivytysputkia.

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydestä on tehty selvitys, jossa on määritelty käytettävien seinä- ja kattorakenteiden sekä ikkuna- ja ovirakenteiden ääneneristävyyden arvot.

Liikerakennusosan käyttämästä ostoenergiasta laskennallinen uusiutuvan energian osuus on 57 % ja opetusrakennusosan 56 %. Koko rakennuksen osalta laskennallisen uusiutuvan energian osuus on 57 %. Vaatimus uusiutuvista lähteistä peräisin olevan energian osuuden suhteen täyttyy.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 10.1.2022 ja 29.8.2022.

Saatu lausunto on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa:

Laineittenaukiolta kansipihalle johtaneen ulkoportaan tilalle on suunniteltu istuskeluportaat, joihin on integroitu tilaa istutuksille ja liikekeskuksen pohjoisjulkisivua on rytmitetty vertikaalisesti korkeilla pystysäleiköillä.

Rakennepäällikkö on pitänyt teknisen ennakkoneuvottelun suoraan hankkeeseen ryhtyvän kanssa. Lisäksi hankkeesta on pidetty tekninen ennakkoneuvottelu lvi- suunnittelualan osalta. Saatu lausunto on huomioitu suunnitelmissa.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon mukaan kaikki metrokeskuksen rakenteet, jotka tulevat katualueelle, ovat metrokeskuksen vastuulla rakentamisessa ja ylläpidossa.

Hanke on esitelty vammaisneuvoston rakennetaan kaikille- työryhmässä ja saatu lausunto on hakijan mukaan huomioitu liikekeskuksen suunnitelmissa siltä osin kuin se on ollut mahdollista rakennuksen suunnittelun puitteissa.

Länsimetron lausunnon mukaan oleellista on varmistaa metron kallio- ja betonirakenteiden, metron tilojen sekä metron toimintaan liittyvien laitteiden turvallisuus ja välttyä näihin kohdistuvilta vaurioilta tulevan rakentamisen aikana sekä varmistua metron kalliorakenteille tulevien rakennuskuormien hyväksyttävyydestä. Oleellista on myös taata metroliikenteen häiriötön toiminta kaikissa rakentamisen vaiheissa.

Metron kalliotilojen päälle tulevan louhinnan ja lippuhalliin liittyvien louhintojen suunnitelmien muutoksissa tulee huomioida kalliomekaanisten mallinnusten ja pääpiirustusten yhdenpitävyys. Töiden aikaisia seurantamittauksia tulee tehdä em asiat huomioiden. Kalliomekaaninen seurantaohjelma tulee hyväksyttäväksi Länsimetrolla hyvissä ajoin ennen louhintoja. Metron liikennekäyttöön vaikuttavista toimenpiteistä tulee sopia ennakkoon metron rataisännöinnin kanssa. Toteutussuunnitelmat tulee toimittaa Länsimetrolle lausunnon antamista varten hyvissä ajoin. Rakentamisvaiheen turvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta metron toiminta ja matkustajien turvallisuus voidaan taata koko rakentamisen ajan huomioiden mm. melu, pöly ja kosteus ja muut haitat. Häätäpoistumisyhteyksien tulee olla käytettävissä koko rakentamisen ajan ja tarvittaville ajoneuvoille tulee olla pääsy riittävän lähelle poistumisovia.

Metroisännöinti on antanut lausunnossaan omat ohjeistuksensa hankkeesta, joiden rajoitukset ovat määrääviä.

Espoon ympäristöterveyden lausunnon mukaan suunnitteluvaiheessa on mm. syytä kiinnittää erityistä huomiota legionellojen ehkäisemiseen vesijärjestelmässä. Häiriötilanteisiin varautuminen tulee huomioida. Oppilaitoksen tilojen suunnittelussa tulee välttää potentiaalisesti terveyshaittaa aiheuttavia sekä ympäristölle haitallisia aineita. RT- kortteja on hyvä käyttää suunnittelussa erikoisluokkien vaatimustarpeiden sekä koulun muun toiminnan tarpeiden huomioimisessa. WC-tilojen mitoituksessa tulee huomioida RT- kortissa mainittu määrä ja tilojen sijainnin tarkoituksenmukaisuus. Vähittäismyymälän osalta lausunto on annettu käytettävissä olleen pohjakuvan mukaan. Koska suunnitelma on keskeneräinen, ei tarkkaa lausuntoa voi antaa. Elintarvike- tai liiketilojen tai myymälöiden toimintatyyppinä ei ole merkitty, joten tarkkaa lausuntoa ei voi antaa. Espoon seudun ympäristöterveyden huoneistovalvonnalta voi pyytää huoneistokohtaiset lausunnot, kun tilojen toiminta ja toimintatypit ovat tiedossa.

Länsi- Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa hanketta, mikäli se toteutetaan kuten esitellyssä paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

Hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut ottaneensa saadut lausunnot huomioon suunnitelmissa tai huomioivansa ne jatkosuunnittelussa rakentamisen ja käytön aikana.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yksi alustava sopimusluonnos yhteisjärjestelyistä, joissa mm. ajoyhteydet, sammutusreitit, poistumisreitit, väestönsuojat, huolto ja osittain myös yhteistilat sovitaan perustettavilla rasitteilla sekä yhteisjärjestelysopimuksilla yhteisiksi koko korttelin alueella, eikä palomuuureja rakenneta.

Tämän lisäksi olevia pysäköintipaikkoja siirretään pysäköintilaitokseen, jonka Espoon kaupunki rakennuttaa. Tähän liittyvät sopimukset ovat allekirjoitusvaiheessa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille (8 kpl). Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Ely- keskus) on antanut naapurin lausunnon, jonka mukaan Uudenmaan Ely- keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista liittyen kantatie 51 (Länsiväylä) liikenteeseen. Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Kokoontumishuoneistossa kahvila saa yhtä aikaa oleskella enintään 186 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä. Kokoontumishuoneistossa muuntojoustava oppimistila/ tapahtumatila saa yhtä aikaa oleskella enintään 85 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus

**Esittelijän
päättösehdotus**

huoneistossa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä. Kokoontumishuoneistossa liikuntasali/ tapahtumatila saa yhtä aikaa oleskella enintään 85 henkilöä. Huoneistoon tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus huoneistossa 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:

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on

sovittava johtojen omistajan kanssa ennen

toimenpiteisiin ryhtymistä

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Aloituskokouksessa on nimettävä vastuuhenkilö, joka huolehtii Länsimetron liittyvien tilapäisjärjestelyjen koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Pääsuunnittelijan tulee edelleen päivittää hankkeen esteettömyys selvitys vastaamaan vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän antamia huomioita ja täydentää pääpiirustuksia vastaamaan lopullista esteettömyys selvitystä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen / hallintaan liittyvää määrystä 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.

Rakennustöissä on noudatettava HKL:n ohjeistusta työskentelystä metroradan läheisyydessä.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, asennuspiirustus ja materiaalit esitellään myös työryhmälle. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty suunnitelmat toimitetaan lupakäsittelijälle / luvan Erityissuunnitelmiin.

Vähittäismyymälä-, elintarvike- ja liiketilojen sekä myymälöiden toimintatyyppien tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Esiteltyjen suunnitelmien mukaisten taktiiliopasteiden kokeilulle tulee pääsuunnittelijan toimesta järjestää tilaisuus Rakennetaan kaikille työryhmän edustajien kanssa hyvissä ajoin ennen materiaalien tilausta.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän ja vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän edustajan kanssa. Pääsuunnittelija tarkastaa, että hankkeen

esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetussa esteettömyysselvityksessä esitetyistä asioista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönnotosta vastaavalle rakenneinsinöörille. Hulevesisuunnitelman tulee olla yhteensovitettu kaupungin katuhankkeiden kanssa, ja vastaa aiemmin käytyjä keskusteluja.

Meriusvanaukion tukimuurin toteuttamisessa tulee ottaa huomioon tukimuurin lähelle rakennettu hulevesiviemäri.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pihat ja kansipihat rakennelmineen oltava toteutettuina niitä koskevien hyväksytyjen lupien mukaisesti.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Ennen julkisivulevyjen tilaamista on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä ja -materiaaleista esiteltävä

rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on julkisivun värisommitelman ladontamalli tehtävä lopullisista materiaaleista riittävän kokoisena kokonaisuutena.

Mikäli rakennuksen julkisivuun tai muualle kiinteistölle tulee maantielle näkyviä mainoksia, tulee niistä pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainostelineen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on esitettävä melutasomittaukset, joista käy ilmi, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

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 käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa tulee vss-paikat olla toteutettuna ja käytävissä.

Oppilaitoksen piha-alueen tulee olla käytävissä kun tilat otetaan käyttöön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Jatkosuunnittelussa luvan liiteasiakirjoihin tulee toimittaa pelastuslaitokselle esitelty selvitys automaattisen sammutuslaitteiston vesilähteestä ja sen riittävydestä.

Esitellään pelastusviranomaiselle paloteknisten laitteiden erityissuunnitelmat ja virveverkkosuunnitelmat ennen asennustyön aloittamista.

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida Kivenlahden Iliikekeskuksen rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa rasitteet tulee olla perustettuna tai yhteisjärjestelypäätös tulee olla tehtynä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 117 §, 125 §, 134 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki
p. 040-487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman esitti Oskari Hyttisen kannattamana seuraavaa: ” Asia palautetaan uudelleen valmisteluun, jotta lautakunnalle tuodaan selvitys, miksi kaavassa esitetty, asukkaille ja metron käyttäjille tärkeä ja keskeinen jalankulkyhteys, joka yhdistää liikekeskuksessa sijaitsevan metron sisäänkäynnin Kiviruukinkadun toisella puolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, on poistettu. Samalla selvitetään, kuinka yhteyden voisi palauttaa suunnitelmiin.”

Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti päättäneen palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, jotta lautakunnalle tuodaan selvitys, miksi kaavassa esitetty, asukkaille ja metron käyttäjille tärkeä ja keskeinen jalankulkyhteys, joka yhdistää liikekeskuksessa sijaitsevan metron sisäänkäynnin Kiviruukinkadun toisella puolella sijaitsevaan pysäköintilaitokseen, on poistettu. Samalla selvitetään, kuinka yhteyden voisi palauttaa suunnitelmiin.