

§ 104

Uudisrakennuslupa 2022-1804 Lommilanrinne 3

Päätöspäivämäärä	29.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.7.2023

Rakennuspaikka	49-64-7-4 KARVASMÄKI Pinta-ala 64461.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Lommilanrinne 3 02740 ESPOO Asemakaava T III, 30050 + muuntamo, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue 30050.0 k-m ² 10244.0 k-m ²				
Hakija	IKEA Real Estate Oy Espoontie 21 02740 ESPOO					
Toimenpide	Haetaan lupaa jakelukeskus-varastorakennuksen (1) rakentamiseen, varastokatoksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen, maalämpökaivojen poraamiseen ja rakennustöiden aloittamisoikeutta perustusten osalta. Pääsuunnittelija: Pulkkinen Tanja arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040543608	19627.0	18437.0	210230.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	23.12.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen, 2kpl	24.01.2023				.
	Kaupunkimittausyksikkö	26.05.2023				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta Espoo	24.04.2023				Ehdollinen
	Kaupunkisuunnittelukeskus	14.06.2023				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 19kpl					

Väestönsuojapiirustus VSS2
Aloittamisoikeushakemus
Valtakirja
Kaupparekisteriote 2kpl
Kiinteistörekisteriote
HSY:n liitoskohtalausunto
Johtoselvitys 4kpl
Alustavat maalämpökaivot
Maalämpökaivon etäisyydet, lupahakemuksen liite
Ennakkoneuvottelumuistio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust, palo)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarviolomake
Rakennetyypit
Selvitys kosteudenhallinnasta
Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
Selvitys maaperän haitta-aineista 3kpl
ELY-keskuksen kunnostuspäätös
Kynnysarvomaiden hyötykäyttölupa
Kaivu- ja täyttösuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma, Alustava
Palotekninen suunnitelma
Savunpoistosuunnitelma
Pelastusviranomais-ennakkopalaverin muistio
Selvitys sähköliittymästä ja muuntamoista.
Energiaselvitys ja -todistus
Ulkovaipan ääneneristyslausunto
Kerrosalalaskelma
Esteetön rakennus suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyyselvityksen liitepiirrokset
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys valokuvin
Väritetyt julkisivut 2kpl
Ulkoväriselvitys
Selvitys valmistelevista töistä ja aluesuunnitelmista 3kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa jakelukeskus-varastorakennuksen (1) ja varastokatoksen rakentamiseen, tontin osittaiseen aitaamiseen ja 16 maalämpökaivon poraamiseen. Lisäksi haetaan lupaa rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta, koskien perustusten rakentamista sekä niihin suoraan liittyviä toimenpiteitä, jota perustellaan sillä, että maaperän puhdistustöistä aiheutuvien kaivantojen aiheuttama turvallisuusriski voidaan minimoida. 635 950 euron suuruinen vakuus on toimitettu rakennusvalvonnalle.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella. Alueelle voidaan rakentaa moottoriajoneuvojen korjaamoja niihin liittyvine

varasto- ja muine aputiloineen sekä varastorakennuksia. Toimistotiloja saadaan rakentaa vain toimipaikan omaa tarvetta varten, kuitenkin enintään 1/3 rakennusoikeudesta. Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 30 050 kem², jonka lisäksi saa rakentaa tonttimuuntamon vaatima alan. Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala enintään III-kerroksisille Teollisuus- ja varastorakennuksille.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on 3- kerroksinen, jonka lisäksi vesikatolle nousee 4.teen kerrokseen porrashuone jota ei huomioida rakennuksen kerrosluvussa. Pohjakerroksessa on laaja varastotila aputiloineen, väestönsuoja, muuntamo, sekä muita teknisiä tiloja. Toisessa kerroksessa on toimisto- ja sosiaalitiloja, sekä teknisiä tiloja ja kolmannessa kerroksessa on teknisiä tiloja. Rakennuksen kaakkoiskulmaan rakennettava katos on esitetty trukkilavojen varastointiin.

Rakennuksen runko ja kantavat rakenteet ovat teräsbetonia, julkisivut ovat pääosin PVP-elementtiseiniä päävärinä harmaa, sokkeli teräsbetonia ja täydentävät rakennusosat terästä. Rakennus toteutetaan elementtirakenteisena.

Uusi suunnitelma perustuu tontin koilliskulmaan, Lommilanmäkeen sijoittuvan yhden ainoan tonttiliittymän käyttöön, kunnes Lommilankatu tulevaisuudessa rakennetaan ja asiakasliikenne ohjataan uuden tonttiliittymän kautta. Tontille saavutaan saman omistajan hallinnoiman tontin kautta, tämä käsitellään erillisessä toimenpidelupahakemuksessa. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kerrosala on yhteensä 18 437 kem², josta asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta on 17729 kem², kaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on 18 kem² ja loput 690 kem² on MRL 115 § sallimaa rakennusoikeuden ylitystä. Rakennusoikeutta jää talousrakennusten purkuluvan (2022-1326) mukaisten töiden jälkeen käyttämättä 2217 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten että:

-Rakennus sijoittuu enimmäkseen ohjeellisen rakennusalueajan ulkopuolelle. Jota perustellaan olevan ja uuden varaston käytön mahdollistavalla tonttiratkaisulla.

-Koillisreunan istutettavaksi asemakaavassa määritelty alueen osa jätetään istuttamatta jota perustellaan sillä, että alueella on nykyinen kallioleikkaus.

-Tontin pohjoispuolen istutettavaksi määritelty alueen osa toteutetaan asfaltoituna kevyen liikenteen reittinä. Jota perustellaan sillä, että oleva luonnonvarainen puusto peittää näkyvyyden alueelle.

-Lisäksi hanke poikkeaa paloasetuksesta siten että kaksi poistumistieovea on vain 900 mm levyisiä, asetuksen edellyttäessä 1200 mm levyistä poistumistieovea. Poikkeamia perustellaan sillä, että toinen ovi sijaitsee nosto-ovessa, sekä toinen ovi on pikarullaovessa, joihin ei saa leveämpää poistumisovea.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu asiakaspalvelutiloiltaan esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäänkäynnit ovat esteettömiä ja asiakaspalvelutilaan toteutetaan LE WC, joka on myös henkilökunnan käytettävissä. Henkilökunnan tiloihin 2. kerrokseen on hissi.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAJAIKAT

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 50 kem² toimistotiloja kohti ja 1 ap / 150 kem², varastotiloja kohti, tälle hankkeelle yhteensä 121 ap. Autopaikkoja toteutetaan kattamattomina 121 ap, ja lisäksi laskelmien ulkopuolella toteutetaan 18 + 2 ap jotka on osoitettu asiakkaille noutopisteen eteen. Autopaikoista 6 ap osoitetaan liikuntaesteisille.

Asemakaavassa ei ole vaatimusta polkupyöräpaikoista. PKS Ravan ohje ARK-09 mukaan toimistotilaa kohden tulisi olla 1pp/80kem², tässä hankkeessa 7 pp. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan lounaispäätyyn 28 ap. Uudisrakennukseen 1. kerrokseen rakennetaan S1 -luokan väestönsuoja, joissa on suojapaikkoja yhteensä 103 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana varastona. Tontilla olevan rakennuksen väestönsuojassa on tilaa 150 henkilölle. Laskennallinen väestönsuojapaikkojen tarve on 250 suojapaikkaa rakennuksissa olevan henkilömäärän mukaan. Yhteensä suojatilaa on 253 henkilölle.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta ja liikennemelun huomioimisesta suunnittelussa. Tieliikennemelu muodostaa pääosan kohdetta ympäröivien alueiden melutasoista.

Asemakaavassa on osoitettu merkinnällä, että rakennusalan kaakon ja lounaan puoleisten sivujen, sekä osittain koillisen puolen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB kokoontumis- liike- ja toimistotiloissa. Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys, jonka mukaan asemakaavamääräys toteutuu.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 3 kertaa. Viimeisessä käsittelyssä hanketta puollettiin ehdoilla, että jatkosuunnittelussa karsitaan asemakaavavaatimuksen edellyttämän autopaikkamäärän ylittävät autopaikat uudisrakennuksen länsipuolelta, sekä elävöitetään pysäköintikenttiä istutuksilla. Kiinnitetään huomiota asiakkaalle avautuvaan näkymään Lommilanmäeltä tontille saavuttaessa, sekä panostetaan huolelliseen ja detaljoituun piha- ja istutussuunnitteluun. Varmistetaan Turunväylän puolelle mahdollisimman laaja suojaviheralue ja harkitaan arkkitehtonisen elementin palauttamista näkösuojaksi pysäköintialueen ja Turunväylän väliin.

Suunnitelmia on muutettu annetun lausunnon mukaisesti, lukuun ottamatta sitä, että arkkitehtonisen elementin palauttamista näkösuojaksi pysäköintialueen ja Turunväylän väliin ei toteuteta.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskus on lausunnossaan puoltanut hankkeen esitettyä sijaintia ja antanut ehtoja liikennejärjestelyihin, joka on huomioitu lupamääräyksenä.

Kaupunkitekniikan keskus on todennut kannanotossaan kaakkoiskulman liittymän katukorkeuksien tulevan muuttumaan. Naapuritontin 64-6-6

ajoväylän korkeudet on esitetty liiteasiakirjassa, tälle tonttialueelle on erillinen toimenpidelupahakemus 2023-754 vireillä.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon pilaantuneiden maa-ainesten käsittelystä ja se on kirjattu kokonaisuudessaan lupamääräyksenä noudatettavaksi. Loppuraportti on toimitettava Uudenmaan ELY-keskukselle, Espoon kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiselle sekä kiinteistön omistajalle kahden kuukauden kuluessa kaivutyön loppuunsaattamisesta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän
päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriytyssuunnitelmien 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 katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa tulee noudattaa rakentamisessa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen liikennejärjestelyihin antama lausunto tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

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.

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

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Rakennelmalle on suoritettava sijaintikatselmus.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla toimistotiloissa ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus.

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

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti

toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 126a, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Johanna Haikarainen
p. 040-634 3762
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.