

§ 106

Laajennuslupa 2023-695 Tekniikantie 21

Päätöspäivämäärä 29.6.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.7.2023

Rakennuspaikka	49-10-19-6 OTANIEMI Pinta-ala 14608.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Tekniikantie 21 02150 ESPOO Asemakaava KTO-1 Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue, VII, e = 1,0 + 2 % 14600.0 k-m ² 7678.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Technopolis Tekniikantie 21 c/o Technopolis Holding Oyj Elektroniikkatie 8 90590 OULU					
Toimenpide	Toimisto- ja tutkimusrakennuksen (7728) laajennus Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1036777728	7864.0	7757.0	31300.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunginmuseo	16.05.2023	Mahdollistava			
Hakemuksen liitteet	Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus Valtakirja Kaava-asiakirjat 4 kpl Pääpiirustukset 18 kpl Hankeselostus Naapurien kuuleminen 4 kpl Kerrosalalaskelma ja -kaaviot Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake Ennakkoneuvottelumuistio (YL 08)					

Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
HSY:n liitoskohtalausunto
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (93)
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Maaperän pilaantuneisuusselvitys
Meluselvitys (lomake RAK 05 B)
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 2 kpl
Palotekniset erillissuunnitelmat (leimattu)
Väestönsuojapiirustus ja -ilmoitus
Rakenteiden suunnittelun perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Alustava rakenneleikkaus
LVIA-rakennustapaselostus
Hulevesisuunnitelma
Rakennustyönaikaisten hulevesien käsittely
Pinnantasaussuunnitelmat 2 kpl
Kosteudenhallintaselvitys
Pihasuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
KKT-materiaali
Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa toimistorakennuksen laajentamiselle toimitilakorttelin kolmannella rakennusvaiheella, jonka myötä VTT:n käyttöön tuleva kokonaisuus täydentyy valmiiksi. Aiemmat kaksi rakennusvaihetta on toteutettu rakennusluvilla 17-2095-A ja 2020-1216-B, joista jälkimmäisen luvan mukainen 2-vaihe on valmistumassa lähiaikoina. Toimitilakokonaisuuden toimisto- ja neuvottelutilat sijoittuvat ensimmäisen rakennusvaiheen tiloihin ja tutkimustilat toisen ja kolmannen rakennusvaiheen tiloihin. Sisäänkäynti kaikkiin tiloihin tapahtuu ensimmäisen vaiheen aulatilojen kautta.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 30.5.2018 vahvistunut Maarinaukion asemakaavan muutos sekä 23.6.2021 vahvistunut rakennusoikeuden jakautumista rakennusaloille tarkentava vaiheittainen asemakaavan muutos, joiden mukaan rakennuspaikka sijaitsee toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialueella (KTO-1), jonne toimistotiloja saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta. Kohdehankkeen suunnitelmat ja rakennuslupahakemus perustuvat kuitenkin kaupunginvaltuuston 12.6.2023 hyväksymään, mutta vielä vahvistamattomaan uuteen Maarinkulman asemakaavan muutokseen, jonka mukaan rakennuspaikan käyttötarkoitus on edelleen sama (KTO-1). Lain voimaa vailla olevassa asemakaavan muutoksessa tontin ja katualueen välisiä rajoja, rakennusoikeutta, kerroslukuja, rakennusaloja, pysäköintinormia ja hulevesimääräyksiä on tarkennettu.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikka sijaitsee Otaniemen kampusalueen RKY 2009 -rajauksen tuntumassa. Lupahakemuksen kohteena on kolmas rakennusvaihe useammassa

osassa toteutettavasta toimisto- ja tutkimuslaitosrakennuskokonaisuudesta.

Lupahakemuksen kohteena olevassa toimisto- ja tutkimuslaitosrakennuksen laajennusosassa on seitsemän (7) pääkäyttötarkoitukseen eli pääosin tutkimustiloiksi osoitettua kerrosta sekä ylimpänä katujulkisivusta sisäänvedetty konehuonekerros. Laajennusosan eteläpäädyn kaksikerroksisessa osassa on mm. korkea tutkimustilaa sekä tutkimustoimintoja palveleva huoltopiha jätehuoltotiloineen ja välittömästi niiden yläpuolella rakennussiiven toinen ilmanvaihtokonehuone. Tutkimustoimintojen teknisten vaatimusten johdosta em. kaksikerroksinen osa on erotettu rakenteellisesti muusta rakennuksesta, ja sinne sijoittuvat sekä ulkopuoliselle häiriöille herkimmat että raskaimmat ja eniten häiriötä tuottavat tutkimustoiminnat. Sisäänajoväylän varrelle rakennetaan lukittava varastokatos 100 polkupyörälle.

Laajennusosa jatkaa aiempien rakennusvaiheiden arkkitehtonista ilmettä pääasiallisina julkisivumateriaaleina votsiin limitetty poltettu punatiili ja lasi kadulle päin sekä pihajulkisivulla tummanharmaa profiilipelti, lasi ja alumiinipystysäleiköt. Matalamman tutkimusosan julkisivut ovat kadun ja etelän suuntaan cor-ten-teraslevyä ja pihan suuntaan cor-ten-terässäleikköä.

Rakennusta palvelevat autopaikat on toteutettu 1. rakennusvaiheen yhteydessä poikkeamispäätöksen mukaisesti väliaikaisena ratkaisuna samalle tontille maantasoon. Korttelikokonaisuuden täydentyessä pääosa rakentamisen edellyttämistä autopaikoista osoitetaan Tekniikantien varteen toiselle tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Suunnitelma poikkeaa Latauspiste- ja automaatiolaista siten, että väliaikaisille sähköautopaikoille ei järjestetä latausmahdollisuutta eikä varausta sellaisen jälkeensä toteuttamiselle. Poikkeaminen voidaan hyväksyä vähäisenä ao. autopaikkojen väliaikaisuuden perusteella.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaava sallii rakennuspaikalle rakennusoikeutta yhteensä 33 000 kem².

Rakennusoikeutta on tontilla käytetty aiemmin 16 355 kem², mistä 14 530 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 508 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 1 317 kem² MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja ja VSS varten.

Tämän lupahakemuksen kohteena olevan 3. rakennusvaiheen laajennuksen kerrosala on yhteensä 7 757 kem², mistä 6 032 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 181 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 1 544 kem² MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja ja VSS varten.

Rakennusoikeutta tulee tontilla käytetyksi yhteensä 24 112 kem², mistä 20 562 kem² on 250 mm ulkoseinäpaksuuden mukaista varsinaista kerrosalaa, 689 kem² em. ulkoseinäpaksuuden ylittävää MRL 115 § sallimaa kerrosalaa ja 2 861 kem² MRL 115 § sallimaa kerrosalaa teknisiä tiloja ja VSS varten.

Rakennusoikeutta jää käyttämättä (33 000-20 562=) 12 438 kem².

AUTOPAIKAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa 1 ap/100 kem² toimistotilojen osalta ja 1 ap/200 kem² tutkimustilojen osalta. Lupahakemuksen yhteydessä on esitetty uuden asemakaavamuutoksen mukainen koko tonttia koskeva autopaikkalaskelma, jonka mukaan autopaikkoja tulee osoittaa yhteensä 142 kpl. Rakennuspaikalle aiempien hankkeiden (rakennusvaiheet 1 ja 2) yhteydessä maantasoon järjestetyistä 254 autopaikasta 237 ap on väliaikaisia ja 17 ap pysyviä, liikuntaesteisille soveltuvia on yhteensä kahdeksan (8) ap. Kolmannen rakennusvaiheen myötä poistuu rakennuspaikalta 53 väliaikaista ap ja kolme (3) pysyvää ap, joista liikuntaesteisille soveltuvia on kaksi (2) ap. Tontille jää 198 ap, joista kuusi (6) soveltuu liikuntaesteisille. Rakennuksen pihan puoleisen pääsisäänkäynnin läheisyyteen on varattu yksi saattoautopaikka liikuntaesteiselle kahden tavallisen saattoautopaikan lisäksi sekä kaksi liikuntaesteiselle soveltuvaa autopaikkaa väliaikaisen pysäköintialueen lähimpään nurkkaan. Autopaikat on pääosin toteutettu jo ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä.

Piha-alueen keskellä olevat 11 pysyvää autopaikkaa varustetaan sähköauton latausmahdollisuudella, mutta väliaikaisille autopaikoille ei järjestetä varausta latausmahdollisuuteen, mille haetaan hyväksyntää vähäisenä poikkeamisena.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavamääräyksen mukaan polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa toimistotilojen osalta 1 pp/50 kem² ja niistä puolet lukittavaan, katokselliseen tilaan. Tutkimustilojen osalta tulee polkupyöräpaikkoja toteuttaa 1 pp/100 kem². Lupahakemuksen yhteydessä on esitetty uuden asemakaavamuutoksen mukainen koko tonttia koskeva polkupyöräpaikkalaskelma, jonka mukaan polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa yhteensä 282 kpl. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 298, joista 148 pp sijaitsee katetussa ja lukitussa tilassa. Rakennuspaikalle on aiempien hankkeiden yhteydessä toteutettu 262 polkupyöräpaikkaa, joista 48 pp on katetussa ja lukitussa tilassa ja 64 pp katetussa tilassa. Kolmannen rakennusvaiheen myötä alueelta poistuu 64 polkupyöräpaikkaa, mutta pysäköintialueelle Tekniikantien tonttiliittymän läheisyyteen rakennetaan katettu ja lukittu varastotila 100 polkupyörälle.

ESTEETTÖMYYS

Rakennuskokonaisuus on suunniteltu esteettömäksi. Ensimmäisessä rakennusvaiheessa toteutetut esteettömät tilat kuten sisäänkäynnit ja esteettömät sosiaalitulat palvelevat kaikkien rakennusvaiheiden käyttäjiä.

VÄESTÖNSUOJA

Kolmannen rakennusvaiheen laajennusosaan 156 henkilölle osoitetut S1-suojaluokan VSS-tilat sijaitsevat maantasokerroksessa ja palvelevat normaaliaikana sosiaalituloina. Rakennuksen muissa osissa on lisäksi kaksi erillistä maanpäällistä S1-luokan väestönsuojaa.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeeseen on laadittu palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastusviranomaiselle 7.6.2023. Laajennusosa varustetaan

alkusammutuskalustolla ja automaattisella osoitteellisella paloilmoitinjärjestelmällä, joka liitetään olemassa olevaan ensimmäisen vaiheen paloilmoitinkeskukseen ja savunpoisto tapahtuu painovoimaisesti.

Hulevesiä viivytetään rakennuspaikan viheralueen painanteissa ja johdetaan sieltä Tekniikantien hulevesiliittymään. Huoltopihalta sekä liikennöidyiltä alueilta kerättävät hulevedet johdetaan öljynerotuskaivon kautta hulevesiverkostoon.

Rakennushankkeen kosteudenhallinnasta on laadittu selvitys ja hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hankkeen ensimmäisessä vaiheessa esitellyjä toimitilakorttelikonaisuuden suunnitelmia lausunnossaan 16.3.2020 ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmissa ja lupaehdoissa. Aiempien rakennusvaiheiden suunnitteluperiaatteita noudattavia kolmannen rakennusvaiheen suunnitelmia ei ole katsottu olevan tarpeen käsitellä uudelleen kaupunkikuvatoimikunnassa.

Hankekokonaisuuden tekninen ennakkoesittely on pidetty 4.3.2020 eikä sen yhteydessä ilmennyt lisäselvityksiä edellyttäviä seikkoja. Vaaditut tekniset selvitykset on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi eikä uudelle tekniselle ennakkoneuvottelulle ole nähty tarvetta tässä kolmannessa rakennusvaiheessa.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon kaupungin museo on todennut lausunnossaan 16.5.2023, ettei sillä ole huomautettavaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä hyväksytyjen rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyvien periaatteiden ja ratkaisujen mukaisiin laajennussuunnitelmiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvan hakija on kuullut naapureita, eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

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:

työmaasuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja Ivi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
sijaintikatselmus
pohjakatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Aloituskokoukseen mennessä on toimitettava rakennuspaikkakohtainen tuuliselvitys, jos rakennesuunnittelussa käytetään maastoluokan II arvoja.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Rakennuspaikka sijaitsee todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 2), mikä edellyttää seuraavaa: Työmaavesistä tulee mitata pH-arvoja rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa kuukaudessa ja toimittaa kuukauden kootut tulokset Espoon ympäristönsuojeluun. Lisäksi luvan asiakirjoihin tulee toimittaa aloituskokoukseen mennessä suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutusten ennaltaehkäisystä ja hallinnasta sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta. Poisjohdettavan veden neutralointi tulee toteuttaa, kun

veden pH-arvo on alle 5,5. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä välittömästi pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Suunnittelun ja rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin -ohjetta. (AK 17 §)

Paalutuksia, räjäytyksiä tai muita tärinää tai impulssimaista melua aiheuttavia töitä ei saa tehdä 1.4. ja 30.9. välisenä aikana lintujen pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi. (AK 18 §)

Paalutus- ja räjäytystöiden aloittamisesta on ilmoitettava Natura-arvojen seurannan vuoksi valvovalle ympäristöviranomaiselle vähintään kaksi viikkoa ennen töiden alkua. (AK 19 §)

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

Valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden käyttämä siirtymäreitti. (AK 9 §)

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 käyttöönosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

Piha-alueen pinnoitteiden valinnassa tulee varmistaa esteettömyyden toteutuminen sitä edellyttävän kulkuväylän alueella.

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.

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**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Eija Mikola

p. 040-185 6763

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.