

§ 12

Laajennuslupa 2023-1331 Ruukinmestarintie 2

Päätöspäivämäärä 18.1.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 29.1.2024

Rakennuspaikka 49-42-4-11 Ruukinmestarintie 2
SAUNALAHTI 02330 ESPOO
Pinta-ala 24569.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen TT-1 Teollisuusrakennusten korttelialue, III,
käyttötarkoitus e = 0,54
Kaavanmukainen 13263.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 10754.0 k-m²
kerrosala

Hakija Logicor Oy
Eteläesplanadi 8
00130 HELSINKI

Toimenpide Teollisuusrakennuksen (4713) laajennus

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1003664713	5008.0	4128.0	34965.0	3

Rakenteellinen paloturvallisuus Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Lausunnot Naapurien kuuleminen 2 kpl 21.12.2023 .

Hakemuksen liitteet Pääpiirustukset 10 kpl
Valtakirja
Poikkeamispäätös
Rasitesopimus liitteineen
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus purettavasta lastaustilasta
Energiaselvitys ja tasauslaskelma
Esteettömyysselvitys
Palotekninen suunnitelma

Perustamistapaselvitys
Pintavaaituskartta
Pinnantasaussuunnitelma
Selvitys pintavesisuunnitelmasta
Pohjatutkimus
Värilliset julkisivupiirustukset 4 kpl
Pihasuunnitelma
Pihapiirustus aukiota
Valokuvia
KKT:n lausunto
Ennakkoneuvotteluasialista osat 1 ja 2
Rakennetyypit
LTO-laskelma
Alustava riskianalyysi - Työturvallisuusvaarojen tunnistaminen
Alustava riskianalyysi - KK10 riskilista
LVI suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun perusteet
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Suunnittelu - ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
LUPAHAKEMUS

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa teollisuusrakennuksen laajennukselle, tekniikkakontin sijoittamiselle piha-alueelle, pyöräkatoksille sekä tukimuurille ja tontin osittaiselle aitaamiselle laajennusosan koillispuolella. Lisäksi haetaan aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta laajennuksen valmistelevien töiden tekeminen ja kellarin perustusten rakentamiselle sillä perusteella, että laajennusosan tulisi olla tutkimuslaitteistoinen valmis ja otettavissa käyttöön vuoden 2025 lopussa, jolloin VTT:n tilat Otaniemessä poistuvat käytöstä.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Alueella on voimassa 13.12.2021 vahvistettu asemakaava, jossa tontti on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT-1).

Tontille sallittu rakennusoikeus on 13 263 kem². Korttelialueelle osoitettua rakennusoikeutta saa käyttää enintään 5% liiketiloihin ja enintään 45% toimistotiloihin. Rakennusoikeuden lisäksi saa autopaikkoja varten rakentaa pysäköintitalon, jonka laajuus saa olla enintään 20% (4914 m²) tontin pinta-alasta.

Hankkeelle on myönnetty 27.10.2023 poikkeamispäätös asemakaavassa annetun kerrosalan ylittämiseksi.

Perusteluna ylitykselle on erityinen syy, jonka takia kerrosalasta täytyy poiketa. Laajennuksessa toteutettavaa kaupungin intressien mukaista tulevaisuuden polttoaineiden tutkimustoimintaa ei pysty sijoittamaan kaavan mahdollistamaan tilaan. Poikkeamisen määrä on neliönä suuri, mutta niin on myös olemassa oleva rakennuskin sekä itse laajennus, joten prosentuaalisesti poikkeama ei ole kovin iso, vain noin 10 prosenttia. Se on hyväksyttävissä rajoissa poikkeamispäätöksessä.

Poikkeamispäätös on myönnetty ehdollisena, jotka ovat:

1. Laajennustoimenpiteen jälkeen rakennuksen kokonaiskerrosala saa olla enintään 14 831 kem²
2. Pysäköintipaikkoja toteutetaan kaavan edellyttämä määrä uuden kerrosalan mukaan 114 ap.

RAKENNUSHANKE

Oleva rakennus on valmistunut Otavan painotaloksi vuonna 1983.

Rakennuksen alkuperäinen suunnittelija on arkkitehti Markku Annila.

Olemassa olevaan rakennukseen on tehty useita muutos- ja laajennustöitä vuosina 1983-2022. Rakennus on todettu hyväkuntoiseksi niin tiloiltaan kuin tekniseltä toimivuudeltaan.

Tämän laajennusluvan yhteydessä haettavien vanhan osan muutosten laajuus on 700 m². Oleva lastauslaituri puretaan uudisosan tieltä, uusi lastauspaikka tehdään nykyiseen varastotilaan ja osa varastosta muutetaan tutkimustoimintaa palvelevaksi tilaksi. Vanhan osan wc-tilat uusitaan esteettömiksi sosiaalityötiloiksi. Paloilmoitinjärjestelmä ja kunnallistekniset järjestelmät uusitaan ja laajennusosa liitetään niihin. Muuten laajennusosalla on omat tekniset järjestelmänsä. Laajennus muodostuu erikokoisista hallitiloista ja niitä palvelevista teknisistä tiloista. Osa teknisistä tiloista on toisessa kerroksessa. Kellarikerrokseen sijoittuu toimistotilaa sekä VSS ja teknisiä tiloja.

Alkuperäisen osan pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Aiemmissa vanhan osan laajennusosissa on käytetty julkisivuissa metallikasettia. Uusi kaksikerroksinen laajennusosa jatkaa olevan rakennuksen massoittelua. Laajennusosan pääasiallinen julkisivumateriaali on metallikasetti. Aidat ovat väriltään mustaa teräslankaa sekä osittain teräskasettiaitaa, jonka värit on sama kuin julkisivujen (ruskea). Tukimuuri on betonia.

Puiden kaatamiselle tontilta ja autopaikkojen toteuttamiselle lopulliselle paikalleen ennen laajennusosan rakennuslupaa on myönnetty maisemätyöluva 2023-331. Laajennushanke sijoittuu nykyisten autopaikkojen paikalle.

Pihalle sijoitetaan teknisiä kontteja, jotka sisältävät tutkimustyön tarvitsemää tekniikkaa ja aineita, kuten kaasuja (mm. vety). Tontilla on ympäristöluva, jonka puitteissa toiminta tapahtuu.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 13 263 kem², josta nykyinen rakennus käyttää 10 754 kem².

Poikkeamispäätöksessä tontille annettu kokonaiskerrosala on 14 831 kem². Käytävissä on siten 4077 kem².

Laajennusosan kokonaisala on 5008 m² ja kerrosala 4128 kem².

Kerrosalasta 4128 kem² MRL 115§ sallimaa ylitystä on yhteensä 1305 kem², josta US 250 mm ylitystä on 16 m² ja teknisiä tiloja ja kuiluja 1289 m². Hanke käyttää rakennusoikeutta 2823 kem², eikä poikkeamispäätöksessä annettua rakennusoikeutta ylitetä. Laajennuksen jälkeen rakennuksen kerrosala on 14882 kem² ja kokonaisala on 18589 m². Rakennusoikeutta käytetään 11930 kem² ja sitä jää käyttämättä 1333 kem².

AUTOPAIKAT JA PYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan tutkimus- ja kehitystiloja varten on toteutettava 1 ap / 130 kem². $14\ 831 / 130 = 114$ ap. Piha-alueelle toteutetaan 114 autopaikkaa, joista 4 on mitoitettu liikuntaesteisille.

Sähköautojen latauspisteitä toteutetaan 12 kpl, joista 2 kpl LE-paikoille. Lisäksi 90 ap on varaukset latauspisteille.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan toteutettava tutkimus- ja kehitystiloja varten 1 pp / 100 kem². $14\ 831 / 100 = 148$ pp. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava

katettuun tilaan.

Piha-alueelle toteutetaan 148 pp, joista katettuja on 74 kpl.

MUUT SELVITYKSET

Purettavasta lastauslaiturista on tehty asbesti- ja haitta-ainekartoitus, joka on hakemuksen liitteenä. Kohteessa ei tutkimuksissa havaittu asbestia tai muita haitta-aineita sisältäviä materiaaleja.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 12.12.2023 suosituksin, että jatkosuunnittelussa tulee: Kehitettävää jatkosuunnittelussa: Marie Tschetschulinin aukio (Kampuspiha) ja Kiviruukinkujan puoleiset kulkuyhteydet tulee sovittaa naapuritontin ja lähiympäristön suunnitelmiin (ns. Ruukinhuhdan korttelin suunnitelmiin), asema- ja pihasuunnitelmissa tulee esittää laajempi alue erityisesti Kiviruukinkujan puolella/tontin eteläpuolella, tutkimusaluetta rajaavan metalliverkkoaidan tyyppi, korkeus ja väriytyt tulee hyväksyttävä luvan yhteydessä, julkisivumateriaalien tiedot tulee tarkentaa suunnitelmiin.

Suunnitelmaa on kehitetty suositusten pohjalta seuraavasti: Kiviruukinkujan linjaus päädyttiin Espoon kaupungin ja hankkeeseen ryhtyvän välisten neuvottelujen tuloksena siirtämään Ruukintieltä tultaessa tontin rajalle, jotta naapurin huoltoliikenne helpottuu. Samalla yhteensovitettiin Kiviruukinkujan korot naapurihankkeen kanssa. Piha-aitojen tyypit, korkeus ja väriytyt täsmennettiin suunnitelmiin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa laajennuksen valmistelevien töiden suorittamiselle ja kellarin perustuksille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 45 640 euron vakuus.

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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 toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi.

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

Purkujätteiden käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia määräyksiä ja säännöksiä.

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.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 126a§, 135 § ja 144§

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 16.12.2021 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti vs. rakennuslupapäällikkö Tiina Reponen.

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.