

§ 93

Muutoslupa 49-2024-306, Metsänpojankuja 1

Päätöspäivämäärä 13.6.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 19.6.2024

Rakennuspaikka 49-16-69-6 Metsänpojankuja 1
POHJOIS-TAPIOLA 02130 ESPOO
Pinta-ala 4424.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen TOIMISTORAKENNUKSEN TONTTI
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen 5000.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 6607.0 k-m²
kerrosala

Hakija Kiinteistö Oy Metsänpojankuja 1
PL 4
00098 VARMA

Toimenpide Toimistorakennuksen sisätilajärjestely-, julkisivu- ja pysäköintimuutokset (604J)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Lausunnot Naapurien kuuleminen 18.04.2024 Ehdollinen
5 kpl
Rajanaapurit Espoo 03.04.2024 Puoltava
Pelastuslaitos Länsi- 29.05.2024 Ehdollinen
Uusimaa

Hakemuksen liitteet Pääpiirustukset 14 kpl
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Asiantuntijan lausunto
Hakijan vastine
Muutosalakaavio
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Palotekninen suunnitelma
Esteettömyys selvitys
Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys
Melu- ja ääneneristävyys selvitys
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen väriyys suunnitelma

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Havainnekuvia

Valokuvia

Hankeselostus

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa toimistorakennuksen sisätilajärjestely-, julkisivu- ja pysäköintimuutoksille.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka muodostaa toimistorakennusten korttelialueen (KT), johon on asemakaavassa merkitty yksi rakennusala yhdelle, enintään 5000 kem²:n suuruiselle kolmikerroksiselle ja osin yksikerroksiselle toimistorakennukselle, jonka ylimmän asemakaavan mukaisen kerroksen yläpuolelle saa kerrosluvun estämättä sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 3/4 suurimman kerroksen alasta; ja asemakaavan mukaisten kerrosten alapuolelle, likimääräisen tason +5.75 alle, pääkäyttötarkoitukseen liittyviä ja sitä palvelevia tiloja sekä pysäköintitiloja sallitun kerrosalan lisäksi. Lisäksi rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan sallitun kerrosalan lisäksi sijoittaa saunatiloja sekä hissi- ja ilmanvaihtokonehuoneita. Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös pienteollisuus- ja opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä asuntoja kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Korttelialueen muu osa on enimmäkseen pysäköintikannen rakennusala ja pysäköimispaikka-alueita. Asemakaavan mukaan rakennuksen ensimmäinen kerros ja sen alapuolella oleva tila on jäsenoitävä muusta julkisivusta poikkeavalla tavalla. Asemakaava lisäksi määrää mm. Kehä 1:n liikennemelulle alttiina olevien tilojen ulkoseinien ääneneristävyydestä.

Nykyinen toimistorakennus:

Asemakaavan mukaiseksi vuonna 1998 valmistunut toimistorakennus pysäköintitiloineen on ulkoiselta ilmeeltään vähäeleinen ja tyyliltään pitkälle viety aikansa rakennustyyppin edustaja. Kauttaaltaan alumiinipintaisia pitkiä julkisivuja keventää vahvasti vaakasuuntaiset matalat ikkunanauhat. Kehätien puolella on poikkeavana aiheena perforoidulla alumiinilevyllä vuorattu, pohjaltaan ovaalinmuotoinen porrastorni. Rakennusta oli myöhemmin laajennettu rakentamalla välipohja kolmannen ja sitä ylemmän vajaan kerroksen yhteiseen korkeaan sisätilaan.

RAKENNUSHANKE

Kellarikerroksessa ja kaikissa pääkerroksissa muutetaan toimistotilojen ja niitä palvelevien tilojen sisätilajärjestelyä. Aiemmin välipohjalla toisistaan erotettujen kolmannen ja neljännen kerroksen toimistotilat yhdistetään toisiinsa avokierreportailla. Saunaosaston ja teknisiä tiloja sisältävän ullakkokerroksen sisätilat jäävät ennalleen, mutta saunaosaston eteen vesikatolle rakennetaan uusi oleskeluterassi.

Nykyinen julkisivujen luonnonvärinen alumiinilevyverhous puretaan ja korvataan uudella vaaleanhopealla alumiinilevyverhouksella. Osalla alumiinilevyistä on tummempi korostussävy. Kaikki ikkunat uusitaan puu-alumiinirakenteisina nykyisiin nauhaikkuna-aukkoihin siten, että alkuperäiset säleikköaiheet sekä koko julkisivun mittaiset vaakapuitteet poistuvat pystyjakoisuuden tieltä.

Pitkä sisäänkäyntikatos puretaan ja sen tilalle rakennetaan kaksi erillistä lyhyempää sisäänkäyntikatosta. Julkisivussa sisäänkäyntejä sekä toimistokerrosten avoimia sisätiloja korostetaan suurilla kehystetyillä lasipinnoilla. Luoteisjulkisivussa alemmalle vesikatolle sijoitetaan erillisellä alumiinilevytyksellä verhoiltu lämmitys-jäähdytyslaitteisto. Vesikattorakenteita uusitaan ja osa vesikatteesta toteutetaan viherkatteena. Ylimmälle vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleja. Ullakkokerroksen poistumisturvallisuutta parannetaan.

Pysäköintijärjestelyä muutetaan sekä maanpäällisellä pysäköintialueella että pihakannen alle sijoittuvassa pysäköintihallissa, jonne lisätään myös sähköautojen latauspaikkoja.

Rakennuksen kerrosala ei muutu. Luvanvaraiset muutostoimenpiteet talotekniset muutokset mukaanluettuina kohdistuvat 7786 m²:n suuruiselle alalle, sisätilajärjestelymuutosten osalta 1141 m²:n alalle.

ASIAANTUNTIJAN LAUSUNTO

Hakija on rakennusvalvonnan pyynnöstä hankkinut julkisivumuutoksia koskevan lausunnon rakennuksen alkuperäiseltä suunnittelijalta, arkkitehti [REDACTED]. Lausunnossaan [REDACTED] toteaa rakennuksen olleen suuren teknologiayrityksen pääkonttori Suomessa ja merkittävä yhteiskunnallisen muutoksen sekä modernin ja tehokkaan työpaikka-arkkitehtuurin edustaja. Alkuperäisessä suunnittelussa oli toteutettu kunnianhimoista kestävyysajattelua sekä pohjaratkaisun muuntojoustavuudessa että julkisivumateriaaleissa. Rakennukselle kehitettiin uudenlainen alumiinilevyjen piilokiinnitys, jolla saavutettiin eleetön julkisivupinta, ja jonka vuoksi julkisivut ovat edelleen erittäin hyvässä kunnossa. Suunnittelun aikana rakennuksen ulkoasussa jätettiin tietoisesti korostamatta sisäänkäyntiä.

Rakennusta voidaan [REDACTED] mukaan hyvällä suunnittelulla muokata uuden ajan tarpeisiin, mutta hakijan muutostarpeista huolimatta [REDACTED] kuitenkin katsoo, että julkisivuihin liitetyt vieraat elementit ovat ristiriidassa rakennuksen kunnianhimoisen arkkitehtuurin kanssa. Vieraita elementtejä ovat [REDACTED] mukaan mm. suuret julkisivua halkovat pystyaiheet, ikkunoiden säännötön sommittelu sekä ylimpien kerrosten muutokset. Suunniteltujen muutosten myötä menetetään julkisivun luonteikas rytmii ja rakennuksen linjakas kokonaishahmo. Arkkitehti [REDACTED] toivoo, että rakennuksen luonne ja kokonaishahmo säilytettäisiin.

Hakijan vastine:

Hakija on laatinut arkkitehti [REDACTED] lausuntoon vastineen, jossa korostetaan rakennuksen muuttuvan hankkeen myötä uudenveroiseksi, nykypäivän vaatimuksia vastaavaksi ja työntekijöitä houkuttelevaksi toimistorakennukseksi kehittyvälle Pohjois-Tapiolan ja Otaniemen alueelle.

Rakennuttajan tavoitteena on hankkia rakennukselle korkeimman luokan ympäristösertifikaatti, mikä edellyttää ikkunoiden uusimista energiatehokkuuden parantamiseksi, ikkunoiden kautta avautuvan näkymän laajentamiseksi sekä ikkunoista sisään tulevan valon lisäämiseksi. Ikkunoiden nykyisen vaakakarmin todetaan olevan seisovan ihmisen silmäkorkeudella.

Hakijan mukaan julkisivun nykyiset alumiinilevyt on poistettava käyttökänsä päähän tulleiden elementtisaumojen uusimisen vuoksi. Vanhan alumiinilevyjen piilokiinnitystavan ei katsota vastaavan nykyistä vaatimusta kiinnitysturvallisuudesta, ja vanhat alumiinilevyt tulevat vaurioitumaan irrotus- ja asennustyössä.

Vastineessaan hakija lisäksi toteaa merkittävien julkisivumuutosten, kuten korostettujen sisäänkäyntien sekä pystyaiheiden suurten ikkunapintojen olevan tulevien käyttäjien toiveiden mukaisia tietoisia suunnitteluvalintoja, jotka esimerkiksi sisätiloissa johtavat valoisiin ja toimiviin työtiloihin.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Ei poikkeamisia.

AUTOPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 60 kem²; yhteensä 111 autopaikkaa. Nykyinen autopaikkamäärä on 132 ap, joista 75 ap kellarissa ja 57 ap piha-alueella. Hankkeessa vähennetään piha-alueelta 19 autopaikkaa, minkä jälkeen autopaikkojen kokonaismäärä on 113 ap.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksen kellarikerroksessa on kaksi S1-luokan alkuperäistä väestönsuojaa, joihin kohdistuu muutoksia vain normaaliajan tilajärjestelyn osalta.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Nykytilanteessa lähes esteettömän rakennuksen ja sen piha-alueen esteettömyyttä parannetaan tarpeellisessa määrin. Esteettämiä autopaikkoja on yhteensä 4 LE-ap, joista kaksi on pihalla sisäänkäynnin edessä ja kaksi kellarin pysäköintihallissa.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu erillisen ääneneristävyyselvityksen mukaiseksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeen käsittelyä kaupunkikuvatoimikunnassa ei ole pidetty tarpeellisena. Hakija on lupavalmistelun aikana kyennyt merkittävästi kehittämään julkisivuja yhteistyössä kaupunkikuva-arkkitehdin ja lupakäsittelijän kanssa.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: 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:

rakennesuunnitelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmukset:

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 pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Mikäli toimitiloissa tehdään seinämuutoksia tai joitain muita muutostöitä, jotka vaikuttavat paloilmoittimen valvonta-alueeseen, on paloilmoittimen elinkaarikirjaan tehtävä tarvittavat päivitykset ja päivitetty elinkaarikirja on esitettävä pelastusviranomaiselle. Tilamuutokset on päivitettävä PI paikantamiskaavioon.

Viranomaisverkon tarvekartoitus (VIRVE 2.0). Kts. tarkemmin: <https://pelastustoimi.fi/lansi-uusimaa/ohjeet-ja-lomakkeet/ohjeita-suunnittelijoille-ja-rakentajille> -> kohta; Viranomaisverkko uudistuu

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

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 125 §, 133 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranan
p. 0401934988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.