

§ 11

Laajennuslupa 2024-1057, Ruukintie 10

Päätöspäivämäärä	16.1.2025
Päätös annetaan julkisanon jälkeen	22.1.2025

Rakennuspaikka	49-42-4-14 SAUNALAHTI Pinta-ala 4968.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ruukintie 10 02330 ESPOO Asemakaava KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue 14500.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Rakennusaikainen laajennus (388W) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104084388W	8088.0	8826.0	29700.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	07.11.2024				.
	Rajanaapurit Espoo	29.10.2024				Puoltava
	Metron rataisännöinti	30.12.2024				Mahdollistava
	Pelastuslaitos	18.12.2024				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	16.12.2024				Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 18 kpl
Kaupparekisteriote
Valtakirja 3 kpl
Selvitys suunnittelutehtävän vaativuudesta
Ehdotus erityismenettelystä
Naapurin huomautus
Hakijan vastine
Työmaasuunnitelma
HSY:n liitoslausunto
Johtoselvitys
Maalämpökaivon etäisyydet
Selvitys väliaikaisesta pysäköinnistä
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
Muutosaluekaavio
Yhteiskäyttökaavio
Kokoontumistilaselvitys
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
Palotekninen suunnitelma
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyys selvitys
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (59-70)
Väritetyt julkisivupiirustukset
Julkisivujen väriyys suunnitelma
Havainnekuva
Aluejulkisivupiirustus
VSS-piirustus
Selvitys väestönsuojamitoituksesta
Selvitys väestönsuojapaikkojen sijoittamisesta
Pihasuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa toimisto- ja laboratoriorakennuksen laajentamiselle ja tästä johtuville käyttötarkoituksen muutoksille, laajennuksen sisältämille kokoontumistiloille, väestönsuojapaikkojen poikkeavalle sijoitukselle, muuntamorakennelman rakentamiselle sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiselle. Hakemus on rakennusaikainen muutos rakennuslupaan 2023-673-A.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennettava tontti kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen (KTY-1), jolle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja

tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstaatioita. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja. Sallituille käyttötarkoituksille on asemakaavassa määrätty rakennusoikeuslukuun ja rakennusalaan sidottuja vähimmäis- ja enimmäisarvoja. Korttelialue liittyy useassa suunnassa asemakaavan saatto-, huolto- ja kevyenliikenteen yhteyksiin, joista yksi johtaa korttelialueen läpi osittain hakijan tontin alueella. Korttelialueen toiselle tontille osoitetuista rakennusaloista on yksi varattu pysäköintilaitokselle. Rakennuksissa saa olla kaksi päällekkäistä kellarikerrosta.

Tontille on tonttijaossa määrätty enimmäiskerrosalaksi 14 500 kem². Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat, kiinteistönhoidon tilat, energiahuollon tilat, alueelliset muuntamotilat, pysäköintitilat, polkupyörän säilytystilat, väestönsuojatilat sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kellarikerroksiin.

Asemakaavan mukaan rakennuksen arkkitehtuurin tulee ilmentää sen käyttötarkoitusta ja kortteliin tulee muodostua kaupunkikuvallisesti vaihteleva rakennusryhmä. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili. Maantasokerroksen julkisivuihin sekä jalankulkualueiden toteutuksen laatuun on asemakaavassa kiinnitetty erityistä huomiota. Alueelle on laadittu asemakaavaa täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Hankkeessa laajennetaan rakennusluvan 2023-673-A mukaista seitsemänkerroksista toimisto- ja laboratoriorakennusta kuusikerroksisella osalla siten, että valmiista rakennuksesta muodostuu keskelle jäävää sisäpihaa kiertävä suljettu kehä. Rakennuksen pohjoissivulla on kulkuaukko sisäpihalle. Rakennustyö tontilla on vielä aloittamatta.

Rakennuksesta suurin osa on suunniteltu opetustiloiksi Länsi-Espoon lukion käyttöön. Opetustilat sijoitetaan sekä laajennuksen koko alueelle että käyttötarkoitusta muuttamalla laajentuvan alkuperäisen rakennuksen tiloihin, kuitenkin siten että toimisto- ja laboratoriotiloja jää vielä rakennuksen kahteen ylimpään ja kahteen alimpaan kerrokseen. Lukion pääsisäänkäynti aulatiloihin on suunniteltu osittain maanpinnan alapuolelle sijoittuvaan ensimmäiseen kerrokseen. Toisen kerroksen tasolta on yhteys koulun välituntipihaksi tarkoitetulle sisäpihalle. Laajennuksen ylimmässä kerroksessa on ilmanvaihtokonehuone. Lukion liikuntatilat on osoitettu noin 400 metrin päässä Länsiväylän eteläpuolella sijaitsevaan liikuntakeskukseen.

Tasakattoisen teräsbetonirakenteisen laajennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on punaisen, ruskean ja harmaan sävyinen tiililaatta. Maantasokerroksessa Kiviruukinaukion suuntaan on laajasti asemakaavan edellyttämää ikkunapintaa. Vesikatolle sijoitetaan aurinkokeräimiä ja huoltopihalle viherseinäkkeellä maisemoitu muuntamo. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Rakennusoikeus

Myönnetyn luvan 2023-673-A mukaisen ensimmäisen rakennusvaiheen rakennusoikeudellinen kerrosala on 7180 kem². Laajennuksen jälkeen rakennuksen kokonaisala on 16 628 m² ja kerrosala 16 006 kem². Kerrosalasta on rakennusoikeudellista kerrosalaa 14 411 kem²,

asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 375 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 1220 kem². Rakennusoikeudellista kerrosalaa jää jäljelle 89 kem². Sisätilamuutokset myönnetyn luvan 2023-673-A mukaisissa tiloissa kohdistuvat 3685 m²:n alalle.

Korttelialueen toisella tontilla 49-42-4-15 on samanaikaisesti vireillä rakennuslupahakemus 2024-1019-A pysäköintilaitoksen rakentamiselle.

VÄHÄISET POIKKEAMISET
Ei poikkeamia.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: toimistotilat 1 ap/ 75 kem², liiketilat 1 ap/ 100 kem², kulttuuritilat 1 ap/ 200 kem², opetustilat 1 ap/ 200 kem², tutkimus- ja kehitystilat 1 ap/ 130 kem². Hankkeelta näiden mukaisesti vaadittava autopaikkamäärä on 88 ap.

Vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä. Asemakaava-alueelle saa sijoittaa 200 autopaikkaa metron liityntäpysäköintiä varten. Ensimmäisestä 50 vaaditusta autopaikasta on kaksi paikkaa varattava LE-autopaikaksi ja tämän jälkeen noudatetaan sääntöä 1 LE-ap/ 50 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 88 ap, joista kaksi autopaikkaa sijoittuu LE-autopaikkoina rakennuksen sisäänkäynnin yhteyteen ja 86 autopaikkaa korttelin toiselle osalle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: toimistotilat 1 pp/ 80 kem², liiketilat 1 pp/ 50 kem², kulttuuritilat 1 pp/ 50 kem², opetustilat 1 pp/ 50 kem², tutkimus- ja kehitystilat 1 pp/ 100 kem². Vähintään puolet vaadittavista polkupyöräpaikoista on sijoitettava katettuun tilaan. Hankkeelta näiden mukaisesti vaadittava polkupyöräpaikkamäärä on 257 pp. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu 258 pp, joista puolet sijaitsee katosten alla.

VÄESTÖNSUOJA

Rakennuksessa on laajennuksen jälkeen yhteensä kaksi S1-luokan väestönsuojaa, joiden yhteenlaskettu väestönsuojapaikkojen määrä 360 henkilölle vastaa kerrosalan mukaan laskettua paikkamäärää. Opetustiloilta vaadittava suojapaikkamäärä, yhteensä 827 henkilölle, on kuitenkin laskettu oppilaitoksen käyttäjämäärään perustuen, noudattamalla valtioneuvoston väestönsuojista antamaa asetusta sekä Espoon rakennuslautakunnan päätöksen (27.6.2019 § 89) sisältämää laskentaperiaatetta. Opetustilojen 827 suojapaikasta 293 paikkaa on osoitettu rakennuksessa oleviin väestönsuojiin, ja ylimäärä 534 paikkaa Kivenlahden metroaseman yhteisväestönsuojaan, jonka noin 300 metrin etäisyys kiinteistöltä on väestönsuojista annetun asetuksen mukainen. Pelastuslaitos on puoltanut ratkaisua.

ESTEETTÖMYYS

Rakennus piha-alueineen sekä jalankulkuyhteys koulun liikuntatiloihin ovat esteettömiä.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen kunnalliseen hulevesiverkostoon asemakaavan mukaisesti viivytettynä. Hanke noudattaa Kuivaketju 10 -toimintamallia.

Asemakaavasta johtuvat veloitteet sulfidisaven, pohjaveden sekä maaperän pilaantuneisuuden suhteen on käsitelty myönnettyssä rakennusluvassa 2023-673-A.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 16.12.2024 antanut hankkeesta ehdollisesti puoltavan lausunnon, jonka mukaan julkisivujen tulisi paremmin ilmentää rakennuksen käyttötarkoitusta. Hakija on vastannut ehtoon muuttamalla ikkunoiden sommittelua rauhallisempaan suuntaan.

Hankkeen teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

RASITTEET JA SOPIMUKSET

Hankkeelta edellytetyt yhteisjärjestelyt ja rasitteet on käsitelty myönnettyssä rakennusluvassa 2023-673-A.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, minkä johdosta saapui huomautus naapurikiinteistöltä 49-42-4-11. Huomautuksessa edellytetään hanketta varmistamaan, ettei rakentamisen aikaisesta hulevedestä tai lumen käsittelystä aiheudu haittaa huomauttajan kiinteistölle ja että ajoyhteys huomauttajan kiinteistölle säilyy koko rakentamishankkeen ajan.

Hakija on täydentänyt hakemuksen liitteenä olevaa työmaasuunnitelmaa huomautuksen mukaiseksi ja saanut tähän huomauttajalta myönteisen vastauksen. Muilla naapureilla ole ollut hankkeesta huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdostus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Kokoontumistilassa 1 saa yhtä aikaa oleskella enintään 694 henkilöä ja kokoontumistilassa 2 enintään 124 henkilöä. Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa rakennusvalvontakeskuksen antama todistus tiloissa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Muut ehdot:

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

Noudatettava hakemuksen liitteenä olevasta maanalaisten johtojen sijainti-ilmoituksesta ilmenevää huomautusta HSY Vesihuollon putkien varoalueesta.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on hanke esiteltävä vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmälle. Tästä johtuvat mahdolliset muutostarpeet suunnitelmiin esitellään rakennusvalvonnalle luvanvaraisuuden arviointia varten.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hanke esiteltävä Espoon seudun ympäristöterveydelle.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hankkeen palotekninen suunnitelma (PTS) esitettävä pelastuslaitokselle hyväksyntää varten.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on hankkeesta tiedotettava Länsimetro Oy:lle. Hanke rajoittuu metrolinjan puskurivyöhykkeeseen.

Ennen opetustilojen käyttöönottoa on niille osoitettujen yhteisväestönsuojapaikkojen oltava käytettävissä.

Lupa on voimassa 23.10.2028 asti.

Muilta osin luvan 2023-673-A mukaisin ehdoin.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §; Pelastuslaki 71 §, 75 §; Valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranen
p. 040 193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

