

§ 17

Uudisrakennuslupa 49-2024-1029, Höyrylaivantie 20

Päätöspäivämäärä 6.2.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 12.2.2025

Rakennuspaikka

49-34-344-2 Höyrylaivantie 20
ESPOONLAHTI 02320 ESPOO
Pinta-ala 9891.0

Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUKSEN
käyttötarkoitus TONTTI
Kaavanmukainen 4750.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 3879.0 k-m²
kerrosala

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Kivenlahdentie 7 c/o NIEMCO
Kutomotie 16
00380 HELSINKI

Toimenpide

Liikerakennus (1), toimistorakennuksen purkaminen (0525)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104183063Y	4763.0	4750.0	34250.0	2

Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1002520525	4154.0	3879.0	21036.0	3

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta 04.11.2024 Kieltävä
Kaupunginmuseo 17.10.2024 Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö	21.10.2024	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 7 kpl	05.11.2024	.
Länsimetro Espoo	24.10.2024	Ehdollinen
Metron rataisännöinti	30.10.2024	Ehdollinen
Ympäristöns. palvelualue	07.11.2024	Ehdollinen
Kaupunkikuvatoimikunta	16.12.2024	Ehdollinen
Kaupunkimittausyksikkö	17.01.2025	Puoltava
Pelastuslaitos	23.01.2025	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	23.01.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 7 kpl
 Kaupparekisteriote
 Valtakirja
 Naapurin huomautus
 Hakijan vastine
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto
 Kerrosalakaavio ja -laskelma
 Selvitys kosteudenhallinnasta
 Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
 Selvitys purettavasta rakennusmateriaalista ja hyväksikäytöstä
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
 Haitta-ainekartoitus
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
 Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake
 Palotekninen suunnitelma
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2,0), E-luku (82)
 Ääneneristävyys selvitys
 Väritetyt julkisivupiirustukset
 Julkisivujen väriyys suunnitelma
 Havainnekuvia
 Valokuvia
 VSS-piirustus
 Pihasuunnitelma
 Huleveisisuunnitelma
 Hankeselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa liikerakennuksen rakentamiseen ja toimistorakennuksen purkamiseen.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti muodostaa liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (KTV-y), jolle

saa sijoittaa myös teollisuus- ja varastotiloja ja jossa toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriötä. Rakennusten kerrosala saa olla enintään neljä ja yhteenlaskettu kerrosala enintään 4750 kem2. Kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saadaan autopaikkoja sijoittaa kellarikerrokseen, tontille tai erilliseen autotallirakennukseen. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi asuntoa kiinteistönhoidon henkilökuntaa varten.

Rakennusten pääasiallisen julkisivuväri on oltava valkoinen. Avoimet varastointialueet on aidattava tai suojattava istutuksin. Pohjoisen puoleisille rakennuksen ulkoseinille on asemakaavassa määrätty ääneneristävyys Länsiväylän melua vastaan.

RAKENNUSHANKE

Uudisrakentamisen tieltä puretaan vuonna 1986 valmistunut, kokonaisalaltaan 4154 m2:n suuruinen kolmikerroksinen toimistorakennus. Kaupunginmuseo ei näe estettä purkamiselle.

Rakennettavan kaksikerroksisen liikerakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu myymälä varastoineen ja toiseen kerrokseen autokorjaamo. Kerrosten välillä sisätiloissa ei ole porras- tai hissiyhteyttä. Rakennus sijoittuu rinteeseen siten että alemmalta sisääntulopihalta ylemmän pihan autokorjaamon sisäänkäynnille johtaa ajoluiska ajoneuvoille ja kierreportaat jalankulkijoita varten.

Teräsbetonipilari-palkkirakenteisen rakennuksen ulkoseinät ovat rakenteeltaan teräsohutlevypintaisia eriste-elementtejä. Julkisivun pääasiallinen väri on valkoinen yhdistettynä yritysten liikemerkkejä korostavaan punaiseen väriin.

Rakennuksen kokonaisala on 4763 m2. Rakennuksen kerrosala ja rakennusoikeudellinen kerrosala on 4750 kem2.

Julkisivun mainoslaitteille haetaan erillinen rakentamislupa.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Kuusi autopaikkaa tontin itäisivulla sijoittuu osittain asemakaavassa puuriville määrätylle alueelle. Tämän johdosta autopaikat päällystetään nurmikivillä ja autopaikkojen kohdalta puuttuva puurivin osa korvataan pensasrivillä.

Ylemmällä pihalla sijaitsevalle rakennuksen toisen kerroksen sisäänkäynnille ei ole osoitettu esteetöntä kulkuyhteyttä tontin rajalta. Hakija perustelee ratkaisua pihatasojen välisellä suurella korkeuserolla sekä toisen kerroksen autokorjaamotilojen käyttötarkoituksella. Sisäänkäynnin eteen on osoitettu kaksi LE-autopaikkaa. Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä ja perusteltuina.

AUTOPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnot 1 ap/ asunto, liiketilat 1 ap/ 50 kem2, toimistotilat 1 ap/ 60 kem2, teollisuustilat 1 ap/ 100 kem2, varastotilat 1 ap/ 150 kem2, autohuoltoasemat 5 ap/ huoltopaikka ja 1 ap/ 2 työntekijää. Hankkeelta tämän mukaisesti vaadittava autopaikkamäärä on 86 ap. Autopaikkoja on suunniteltu piha-alueelle yhteensä 126 ap.

VÄESTÖNSUOJA

Yhteensä 63 henkilölle mitoitettu S1-luokan väestönsuoja sijaitsee rakennuksen 1. kerroksessa. Normaaliajan käyttönä on henkilökunnan sosiaalitila.

SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Rakennus piha-alueineen on esteetön lukuunottamatta kulkuyhteyttä pihatasojen välillä. Sisäänkäyntien läheisyydessä on yhteensä neljä LE-autopaikkaa.

Toimenpiteet liito-oravien kulkuyhteydelle välttämättömien puiden säästämiseksi tontin lounaiskulmalla on päivitetty suunnitelmiin yhteistyössä Espoon ympäristönsuojelun kanssa.

Asemakaavasta johtuva ulkovaipan ääneneristystarve on otettu huomioon liitteenä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti.

Hankkeelle on laadittu erillinen kosteudenhallintaselitys.

Hulevesi johdetaan liitteenä olevaa hulevesisuunnitelmaa noudattaen viivytettynä kunnalliseen hulevesiverkostoon.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 16.12.2024 antanut hankkeesta ehdollisesti puoltavan lausunnon, jossa hakijaa on pyydetty varmistumaan mm. ajoliittymän asemakaavan mukaisuudesta ja liito-oravapuiden suojaamiseen tarvittavan tilan riittävydestä sekä tarkentamaan julkisivujen ja tukimuurien ulkoasua. Hakija on täydentänyt suunnitelmaa lausunnon mukaisesti.

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

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, minkä johdosta saapui huomautus Uudenmaan ELY-keskukselta. Huomautuksessa todetaan, että purkamisen ja rakentamisen tulee sijoittua kokonaan tiealueen ulkopuolelle, toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa liikenteelle, maantielle näkyvistä mainoksista on pyydettävä lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta ja että nykyinen pysäköinti tiealueella on siirrettävä tontin sisälle. Vastineessaan hakija on ilmoittanut toimivansa huomautuksen mukaisesti.

Esittelijän päätösehdotus

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:

pohjarakennesuunnitelmat

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 pyydettävä seuraavat katselmuks:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on haitta-ainekartoitus esitettävä Espoon ympäristönsuojelulle.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä purkutyösuunnitelma, haitta-aineselvitys sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinän torjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

Puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana.

Ennen purkutöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Noudatettava Kaupunkiliikenne Oy:n internetsivuilta saatavaa ohjetta 'Työskentely metroradan läheisyydessä'.

Louhintasuunnitelmat toimitettava Länsimetro Oy:lle lausuntoa varten ennen louhintatyön aloitusta. Louhinnan räjäytysajankohdista ja -järjestelyistä tulee sopia ennakkoon metron operaattorin Kaupunkiliikenne Oy:n kanssa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Hankkeen on tehtävä kemikaali-ilmoitus valvovalle viranomaiselle hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa. Koskee nestekaasusäiliötä ja muita mahdollisia kiinteistössä varastoitavia ja käsiteltäviä kemikaaleja.

Laadittava räjähdyssuojausasiakirja hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa. Koskee nestekaasun käyttöä kiinteistössä sekä mm. maalaamotoimintaa.

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

Loppukatselmukseen mennessä on kiinteistön luvatta käyttämä avoin alue Länsiväylän tiealueella

ennallistettava metsämaapohjalla siihen sopivin istutuksin.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.