

Laajennuslupa 49-2024-260, Pohjantie 3

Päätöspäivämäärä
Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-12-2-17	Pohjantie 3	
	TAPIOLA	02100 ESPOO	
	Pinta-ala 2237.0		
	Kaava	Asemakaava	
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AL-1 Asuin-, liike-, toimisto- ja palvelurakennukset sekä hoiva-asuminen ja asuntola	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4210.0 k-m ²	
	Valmiiden rakennusten kerrosala	3980.0 k-m ²	
Hakija	Kiinteistö Oy Raitinlukko Pohjoisranta 4 A 1 00170 HELSINKI		
Toimenpide	Toimistorakennuksen muuttaminen asuinkerrostaloksi		
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P0 / P1		
Lausunnot	Kaupunginmuseo	06.02.2024	Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta	27.04.2020	Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 2kpl	29.03.2024	Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 20 kpl		
	Valtakirja		
	Hankekuvaus		
	TEK-asiakirjat 5 kpl		
	Liitoskohtalausunto 2 kpl		
	Rasitesopimukset 2 kpl		

Energiatodistus
Palotekniset erillissuunnitelmat 2 kpl
Piha- ja pintavesisuunnitelmat 2kpl
Julkisivudetaljit 2 kpl
Rakennetyypit
Ääneneristys selvitykset 2 kpl
Rakennus ja purkujäteselvitys
Hulevesisuunnitelma
Puustonselvitys
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys rakennuksen turvallisuudesta
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Rakennusoikeuslaskelma
Ulkoväriyys suunnitelmat
Haitta-ainekartoitus
Esteettömyys selvitys
Rakennusoikeuslaskelmat
Väestönsuojapiirustus ja -laskelma 2 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa toimistorakennuksen (101386704U) muuttamiselle 9-kerroksiseksi, kellarilliseksi asuinrakennukseksi. Rakennukseen sijoittuu 45 asuntoa 8 kerroksessa.

Tonttia koskee samanaikaisesti rakennuslupahakemus 2024-418 ulkoiluvälinevaraston rakentamiselle tontin koillisnurkkaan.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeseen, johon saa rakentaa myös hoiva-asumista tai asuntolan (AL-1). Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1: ”Rakennus, joka on suojeltava sen kulttuurihistoriallisten sekä rakennustaiteellisten tai kaupunkikuvallisten arvojen vuoksi. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”

Asemakaavan mukaan maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja, vaan sinne sijoittuvien tilojen tulee avautua toiminnallisesti ja visuaalisesti keskustan kävelykatumiljööseen sitä elävöittäen. Maantasokerroksen julkisivumateriaalin saa muuttaa lasiksi ja kerroksissa 2-8 ikkunavälkien leveyttä saa muuttaa yhtenäisesti käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla. Piha-alueiden luiskan ja tukimuurien materiaaleineen tulee olla samaa laatutasoa rakennuksen ja alkuperäisten tukimuurien ilmeen kanssa. Kulkuväylät, rakenteet, avokalliot, puusto ja istutukset tulee säilyttää, hoitaa ja tarvittaessa uudistaa siten, että kokonaisuuden kulttuurihistoriallinen arvo säilyy.

Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. julkisivujen ääneneristyksestä, tuloilmasta ja hulevesistä.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen rakennusoikeus on 4210 kem2 9 kerroksessa. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Hankkeessa käytetään asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 4204 kem2. Rakennuksen kerrosala on 4454 kem2 ja kokonaisala 4901 m2. Lisärakennusoikeutta on käytetty yhteensä 250 kem2, josta asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta on 11 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 239 kem2. Tontille jää käyttämätöntä asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 6 kem2.

RAKENNUSHANKE

Tapiolan keskustassa sijaitsevan vuonna 1966 valmistuneen toimistotalon on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Rakennuksen julkisivut ovat valkoista polttomaalattua alumiinilaattaa. Päädyt ovat ikkunattomat. Itä- ja länsifasadeja hallitsee nauhamaiset ikkunarivit, joiden ulkopuolella on sälekaihtimet. Pohjakerros on sisäänvedetty.

Suunnitelman mukaan vanhasta rakennuksesta säilytetään lähinnä vain kantava runko sekä porrashuoneet. Aikaisempi vesikaton IV-konehuonekerros rakennetaan asunnoiksi. Sisennettyä ylintä kerrosta ympäröi asuntojen kattoterassit. Pohjakerros avataan suurelta osin lasiseinäiseksi Ervin alkuperäisen, mutta toteuttamatta jääneen suunnitelman mukaisesti. Asuinkerrosten 2-8 julkisivut rakennetaan uudelleen alumiinikasettipintaisina. Kerrosten nauhaikkuna-aukotus muuttuu asuntojen ranskalaisten parvekkeiden osalta. Rakennuksen pilari-palkkirungon palkit ovat kerroksissa ulokkeellisia. Runkorakennetta vahvistetaan 1. krs päätyjen pilariväleissä ja A porrashuoneen yhteyteen rakennetaan uusi hissikuilu. Hanke on pääosin uudisrakentamiseen vertautuva. 3 h + kt asuntoja on 80 %.

Asuinrakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu liike- ja toimistotiloja, teknisiä tiloja, lastenvaunuvarasto sekä porrashuoneet. Eteläpäädyn liiketilaan on suunniteltu ravintola, jolle on osoitettu ulkoterassi rakennuksen länsipuolelle. Irtaimistovarastot, ravintolan aputilat sekä vss- ja tekniset tilat on suunniteltu kellarikerrokseen.

Säilytettävien porrashuoneiden kaiteet korjataan nykymääräysten mukaiseksi. Portaiden ulkosivuille lisätään käsijohteet.

Asunnot on varustettu sekä lattialämmityksellä että jäähdytyksellä. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen.

Leikki ja oleskelualueet on osoitettu melualueen ulkopuolelle. Piha-alueet, kulkuväylät, rakenteet, avokalliot sekä suurin osa puustosta säilytetään. Ulkotilojen rakentamisessa käytetään Tapiolalle tyypillisiä materiaaleja, värejä ja kalusteita. Tontilta puretaan ja rakennetaan uusia tukimuureja ja aitoja. Jätteille rakennetaan syväkeräysjärjestelmä. Hulevesiä viivytetään imeyttämällä kasvillisuuteen. Lisäksi tontille sijoitetaan viivytysputkisto, jonka kautta vedet johdetaan hulevesiverkkoon.

Hankkeen yhteydessä rakennuksen laajuustiedot on päivitetty.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen esteettömyyttä koskevista määräyksistä poiketaan kellarin VSS/irtaimistovarastojen kohdalla, joihin on alkuperäinen 3 askelman korkeusero. Poikkeamaa perustellaan sillä, että irtaimistovarastoja on riittävästi myös esteettömällä alueella.

Käyttöturvallisuutta koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti vanhojen porrashuoneiden askelmien etenemän, porrashuoneiden kerrosovien karmin etäisyydessä askelman reunasta, sekä kierreportaan askelmien välisessä etäisyydessä. Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen suojelumerkinnällä: rakennuksen alkuperäiset porrashuoneet voidaan näin säilyttää.

Rakennusten energiatehokkuutta koskevista määräyksistä poiketaan vähäisesti 2. kerroksen ulokkeen lattiarakenteen osalta. Hakija perustelee poikkeamista rakennuksen alkuperäisten mittasuhteiden säilyttämisellä.

Rakennuksen palotekniikkaan liittyy vähäisiä poikkeamia määräyksistä P0-paloluokan yhteydessä. Kantavien rakenteiden palonkestossa poiketaan, samoin rakennuksen paloteknisessä korkeudessa. Pelastustekniikan toimivuus toteutuu rakennuksen vähäisestä paloteknisen korkeuden ylityksestä huolimatta. Rakennuksessa on kaksi palosuojattua uloskäytävää 1200mm ja 1000mm, sekä sammutusreitti kellariin.

Asuntojen aputiloja koskevista vaatimuksista poiketaan vähäisesti lastenvaunuvaraston koon ja sijainnin osalta. Hakija perustelee poikkeamaa sillä, että vastaavasti UVV-varaston mitoitus on runsas asemakaavassa edellytettyyn veloitteeseen nähden ja asemakaava kieltää asumisen aputilat maantasokerroksessa.

Huoneistokohtaisille raitisilman päätelaitteiden sijainneille haetaan vähäistä poikkeamaa asemakaavan määräyksestä. Laitteet on sijoitettu rakennuksen pohjois- ja eteläpäätyihin kerroksiin 2-8. Sijaintia perustellaan ilmanlaatukaavion minimi- ja suositusetäisyyksillä. Minimietäisyys toteutuu tontin länsirajalla. Suositusetäisyys liikenneväylästä täyttyy, kun päätyjen ilmanottoaukkojen etäisyys on 20,7 m ajoväylän reunasta. Eteläsivun ilmanottoa kompensoidaan asuntojen viilennyksellä. Hakijan tulee esittää asiantuntijalausunto raitisilman vaatimusten täyttymisestä ennen rakennustyön aloittamista.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee rakentaa asunnoille 1 ap / 130 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto, liike- ja palvelutiloille 1 ap / 150 kem², ja toimistoille 1 ap / 75 kem². Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on yhteensä 33 ap.

Tontille sijoittuu 2 autopaikkaa, joista toinen on LE-ap. Kiinteistöllä on pysyväna rasitteena tontilla 12-2-16 pysäköintilaitoksessa 42 autopaikkaa asemakaavan mukaisesti.

Asemakaavan mukaiset polkupyöräpaikat sijaitsevan rakennusluvalla

2024-418 esitetyssä polkupyörävarastossa. Lisäksi pihalle on sijoitettu 8 pp runkolukittaviin telineisiin.

Kellarissa on 2 kpl S1-luokan väestösuojia yhteensä 112 henkilölle. Suojat kunnostetaan. Tilat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovarastoina.

SELVITYKSET

Rakennus ja piha-alue täyttävät esteettömyysmääräykset. Porrashuoneeseen ja asuntoihin on esteetön käynti pihatasolta. Esteetön kerrostalo -lomake on suunnitelmien osalta laadittu hankkeelle. Esteettömyys selvitys on esitelty esteettömyysasiamiehelle 22.5.2024, ja tämän tekemät huomautukset on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeesta on laadittu akustisen suunnittelun perusteet -asiakirja sekä ulkovaipan ääneneristyslausunto. Hanke on suunniteltu määräysten ja ohjeiden mukaan.

Lupahakemukseen on liitetty energiaselvitys sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 30.6.2022 esitelty palotekninen suunnitelma. Lisäksi hakemukselle on liitetty asiantuntijaselvitys paloluokan muuttamisesta P0-luokkaan.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ennakkoon 27.4.2020, jolloin hanketta puollettiin ehdoilla, jotka on huomioitu suunnitelmassa.

LAUSUNNOT

Espoon kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan 24.1.2024, että rakennustaiteellisesti arvokkaan ja kaupunkikuvallisesti tärkeän, pitkään vajaakäytössä olleen toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä suhteellisen suuret, asutuskäytön edellyttämät muutokset ovat rakennussuojelun näkökulmasta hyväksyttävissä. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan lupa-aineiston suunnitelmat ovat pääosin neuvotteluissa sovittujen linjausten mukaiset. Kaupunginmuseo on hankkeen lupakäsittelyn aikana muuttanut kantansa ehdollisen lausunnon suhteen ikkunamateriaalin osalta siten, ikkunat saa toteuttaa puu-alumiini-ikkunoina.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän MRL 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

**Esittelijän
päättöehdotus**

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:

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

selvitys tuloilman riittävästä laadusta

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

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 töiden aloittamista on laadittava suunnitelma

rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai

maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä

Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20

§:n mukaisesti.

On laadittava purkutyösuunnitelma.

Ennen rakentamista / purkamista valmistelevien

toimenpiteiden aloittamista on työmaalla pidettävä

puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän

kanssa.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien

hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja

kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Työmaalla on esitettävä riittävän suuria vaihtoehtoisia julkisivumateriaalimalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaaliveitohdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin. Työmaakäynnille kutsutaan myös kaupunginmuseon edustaja.

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

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.

Kaadettavat puut tulee korvata asemapiirustuksen / pihasuunnitelman mukaisesti. Istutustyöt tulee tehdä loppukatselmukseen mennessä.

Hanketta koskee Pelastuslain 72 § mukainen väestönsuojien kunnostamisvelvollisuus.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

Rakennustyöt on tämän luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Susanna Haasmaa
p. 040 634 4134
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös