

Uudisrakennuslupa 49-2024-1434, Röyläntie 5

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-446-2-11 Röyläntie 5
SKRAKABY 02940 ESPOO
Pinta-ala 17430.0
Kaava Yleiskaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeus 0.0 k-m²
Valmiiden rakennusten
kerrosala 548.0 k-m²

Hakija

Handy Kiinteistöt Oy c/o [REDACTED]
Snettansintie 22
02740 ESPOO

Toimenpide

Teollisuusrakennus (1) ja lämmin varistorakennus (2),
jätevesijärjestelmä, maantäyttö ja puiden kaataminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1042659292	1609.0	1609.0	12350.0	2
2	104265925X	537.0	537.0	4135.0	1

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P2

Kaupunginmuseo 10.10.2024 Ehdollinen
Ympäristönsuojelun
palvelualue Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö 12.01.2026 Puoltava
Naapurien kuuleminen 05.02.2026 Mahdollistava

2 kpl

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 7 kpl
Valtakirja
Suunnittelutarveratkaisu
Johtoselvitys
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Jätevesiselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Palotekninen suunnitelma
Energiaselvitys ja -todistus
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä
VSS-piirustus
Pintavesisuunnitelma
Esteetön rakennus -suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Kosteudenhallintasuunnitelma
Tonttijulkisivut 2 kpl
Havainnekuvat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
LVI-suunnittelun perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
Liito-oravaselvitys
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto
Ympäristösuojelun lausunto
Ilmakuvia 2 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa teollisuusrakennuksen (9292) ja lämpimän varastohallin (925X) sekä jätevesijärjestelmän rakentamiseen, tontin osittaiselle maantäytölle ja puiden kaatamiseen. Uusiin rakennuksiin sijoitetaan tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja.

KAAVATILANNE JA SUUNNITTELUTARVERATKAISU / POIKKEAMISPÄÄTÖS

Rakennuspaikka sijaitsee Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueella osittain kaavanmukaisella avoimen maiseman elinkeinoalueella (AME) ja osittain asuntovaltaisella alueella (A3).

Hankkeelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös 2024-406-S alla mainituin ehdoin:

1. Kiinteistö on osoitettu valvontakohteeksi mahdollisesti pilaantuneen maan takia (49-2014-406, 4.11.2014). Maanrakentamisesta tai maankäytön muutoksista on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen Lupa- ja valvontavirastoon (entinen ELY-keskus) ennen kuin kiinteistöllä suoritetaan maanrakennustöitä tai muutetaan maankäyttöä.
2. Kiinteistön alueella saattaa olla potentiaalisesti hapanta sulfaattimaata (luokka 2), joka tulee huomioida rakentamistoimenpiteiden yhteydessä.

3. Kiinteistöllä tulee teettää liito-oravaselvitys ennen puiden kaatoa liito-orava-alueella sekä tarvittaessa hakea Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta poikkeuslupa liito-oravan suojelusta. Olemassa olevan liito-orava-alueen säilyttämistä suositellaan vahvasti.
4. Kiinteistön itä- ja eteläreunoilla kiertävä ja peltoon rajautuva puusto tulee säilyttää, jotta rakennusten vaikutus maisemaan jää mahdollisimman vähäiseksi.
5. Rakennusten tulee olla materiaaleiltaan, väritykseltään ja hahmoiltaan alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin sekä maisemallisiin arvoihin sopeutuvia. Rakennusten räystäskorkeus ei saisi nousta puuston latvojen yläpuolelle. Rakennusten lopullinen muoto ja sijoitus ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.
6. Rakennuslupavaiheessa tulee pyytää Espoon kaupunginmuseon lausunto.
7. Pysäköintipaikkojen riittävydestä ja kiinteistön sisäisen liikenteen turvallisuudesta tulee huolehtia.

RAKENNUSHANKE

Kiinteistö sijaitsee Röyläntien varrella, noin 500 metrin etäisyydellä Kehä III:n Kullonmäen liittymästä. Kiinteistöllä on ennestään 548 kem²:n suuruinen varastorakennus (181V).

Olemassa olevan rakennuksen viereen rakennetaan pääosin yksikerroksinen tuotantorakennus, johon sijoitetaan ensimmäisessä kerroksessa varasto- ja väestönsuojatiloja sekä toisessa kerroksessa toimisto- ja sosiaalitiloja. Lisäksi rakennetaan piha-alueelle yksikerroksinen varastorakennus. Kantavat pilarit ja palkit ovat betonia, julkisivut tehdään elementeistä, joka verhoillaan punamullansävyisillä pystypaneelilla. Tuotantorakennuksen pääsisäänkäynti on sisennetty ja sen kohdalla julkisivu varustetaan korkeilla ikkunaelementeillä. Rakennuksessa on tummanharmaa peltiharjakatto ja harmaa betonisokkeli. Rakennuksen kattovarusteet ja aukotusten puitteet ovat mustia. Varastorakennuksen julkisivun materiaali ja värisävyt noudattavat tuotantorakennuksen väritystä.

Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus. Hanke toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena.

Tontilla on olemassa oleva ajoneuvoliittymä ja kadunpuoleisella kiinteistön rajalla on olemassa oleva puuaita. Jätteet kerätään tuotantorakennuksen pohjoisjulkisivulla sijaitsevan lastausalueen yhteydessä oleviin jätepuristimiin ja -keräysastioihin. Kiinteistön etelä- ja itärajan puusto säilytetään näkösuojana.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisun päätöksen mukaan noin 1499 kem²:n suuruinen tuotantorakennus ja noin 600 kem²:n kokoinen varastorakennus jo toteutetun varastorakennuksen lisäksi. Tuotantorakennuksen kerrosala on 1609 kem², josta MRL 115 § 3 momentin mukaisen yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen osuus on 3 kem² ja väestönsuojatilan osuus on 44 kem². Varastorakennuksen kerrosala on 537 kem². Uudisrakennusten kerrosala on yhteensä 2146 kem², josta MRL 115 § 3 momentin mukaisen yli 250 mm paksun ulkoseinärakenteen osuus on 47 kem².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Kiinteistöllä ei ole autopaikka- tai polkupyöräpaikkavaatimuksia. Hankekuvauksen mukaan kiinteistöllä työskentelevien työntekijöiden

määrä on 16 henkilöä ja autopaikkoja toteutetaan 30 kpl, joista 6 ap on varattu olemassa olevaan varastorakennukseen, 8 ap sijoittuu uuden varastorakennuksen viereen ja 16 ap teollisuusrakennuksen piha-alueelle sisäänkäyntien läheisyyteen. Autopaikoista 1 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 3 autopaikalle ja kaikki autopaikat varustetaan latauspisteen varauksella. Pyöräpaikkoja esitetään toteutettavaksi 5 pp ja ne sijoitetaan teollisuusrakennuksen pääsisäänkäynnin viereen.

Tontilla on kaksi ajoneuvoliittymää. Kiinteistön lounaissuunnassa oleva ajoneuvoliittymä säilyy ja kiinteistön luoteissuunnassa oleva liittymä poistetaan käytöstä.

Rakennukseen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on 31 m² varsinaista suojatilaa 41 hengelle. Suoja toimii normaaliajan käytössä varastotiloina. Suojan pinta-ala mitoitetaan Valtioneuvoston asetus väestönsuojista 2 §:n mukaisesti rakennuksen pinta-alan mukaan.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu selvitys rakennuksen akustiikkasuunnittelun perusteista, jonka mukaan rakennus sijaitsee 55-60 dB tieliikennealueella. Selvityksessä on alustavasti osoitettu rakenteiden täyttävän vaatimukset.

Paloteknisen suunnitelman mukaan toimistotilat tulee varustaa savuilmaisuun perustuvalla paloilmoitinlaitteistolla. Tuotanto- ja varastotiloissa savunpoisto järjestetään koneellisena savunpoistona. Lisäksi tiloissa on avattavia ovia savunpoistonkorvausilmareiteiksi. Toimistotilojen painovoimainen savunpoisto on järjestetty manuaalisesti aukaistavien yläikkuna- ja savunpoistoluukkujen kautta.

Alustavan pintavesisuunnitelman mukaan hulevesiä viivytetään piha-alueella olevilla viivytyrakenteilla ja johdetaan kiinteistön kaakkoisrajalla olevaan kivipesään, jossa hulevedet imeytetään.

Hakemukseen on toimitettu kosteudenhallintaselvitys, jossa hankkeen erityispiirteet on huomioitu.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti ja suunnittelua on ohjannut esteettömyysasiantuntija. Tuotantorakennuksen kerrosten välinen hissi toteutetaan kevythissinä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hankkeen kaupunkikuvalliset ratkaisut on käsitelty kaupunkikuva-arkkitehdin kanssa pidetyssä esittelypalaverissa eikä hänellä ollut huomautettavaa hankkeesta. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä esittelypalaverissa ja suunnitelmat on päivitetty palaverissa sovituille tarkennuksilla.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon ympäristönsuojelu on lausunut hankkeesta ja toteaa, että esitetty jätevesijärjestelmä täyttää ympäristönsuojelulain vaatimukset ja rakentamislupahakemuksen liitteenä oleva liitto-orava selvitys on riittävä, ja sen perusteella vaikutukset liitto-oravan elinympäristöön arvioitiin

vähäisiksi. Ympäristönsuojelu toteaa, että puustoa tulee säilyttää kiinteistön pohjois- ja itälaidoilla mahdollisimman paljon. Säilytettävä puusto tulee suojata rakentamisaikana. Voimakasta melua aiheuttavia rakennustöitä (mm. louhintaa tai paalutusta) ei tule tehdä liito-oravan pesimäaikaan 15.3. - 31.7. Myös tarvittavat puunkaadot tulee tehdä pesimäajan ulkopuolella. Lisäksi todetaan, että kiinteistöllä on edelleen Maaperän tilan tietojärjestelmässä merkintä ”Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa ota yhteys valvontaviranomaiseen”. Kiinteistöllä saattaa olla pilaantuneita maa-aineksia tapahtuneen öljyvahingon ja kiinteistöllä olleen linja-autovarikkotoiminnan vuoksi. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että ennen rakennustöiden tai maantäyttötöiden aloitusta hankkeen tai maanomistajan on oltava yhteydessä pilaantuneen maaperän kunnostuksen valvontaviranomaiseen Lupa- ja valvontavirastoon ja pyydettyä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta. Elinvoimakeskus on muistuttanut maantien 11365 suoja-alueesta, hulevesien johtamisesta maantien avo-ojaan, kiinteistön ajoneuvoliittymän kunnossapidosta, maanrakennustyöstä ja kiinteistön mainoksista. Muilla naapureilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Hakijan vastineen mukaan kiinteistön rakennukset sijoittuvat yli 20 metrin päähän tien keskilinjasta. Maastonmuokkauksia ei tehdä siten, että ne aiheuttaisivat vaaraa liikenteelle. Liittymän kohdalla on olemassa olevaa verkkoaitaa tontin puolella, mikä helpottaa näkemäaluetta. Portti on sisennetty reippaasti tontin puolelle. Liittymä sijaitsee loivassa kaarteessa, mikä parantaa entisestään näkemäaluetta. Tarvittaessa puuston oksistoa voidaan harventaa tai rehevöityneitä pensaita kaataa liittymän lähetyviltä.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset suunnittelutarvealueella.

OHEISMATERIAALI:

Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

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:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen
erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-
insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja
istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat
katselmukset:**

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 / purkamista valmistelevien
toimenpiteiden aloittamista on työmaalla pidettävä
puustokatselmus, josta on sovittava lupakäsittelijän
kanssa.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että luvassa
määrätty puustokatselmus on pidetty ennen
aloituskokouksen pitämistä.

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

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

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.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Ennen rakennus- tai maantäyttötöiden aloitusta on hankkeen tai maanomistajan tehtävä selvitys aiemmin pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Mikäli maaperä ei ole kunnostettu on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen (Lupa- ja valvontavirasto) ja pyydettävä lausuntoa maaperän tilasta ja jatkotoimenpiteistä. Maaperän mahdollinen puhdistaminen tulee tehdä ennen rakennustöiden aloitusta.

Jos hyödynnettävän maa-aineksen kynnysarvo sekä kaivu- tai sijoituspaikan taustapitoisuus ylittävät, kyse on jätemaa-aineksesta, jonka hyödyntämisestä Espoossa tarvitsee erikseen ilmoittaa Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennusten materiaali- tai julkisivuvärien muutoksesta lupapäätöksen jälkeen on pääsuunnittelija ensin esiteltävä muutosta lupakäsittelijälle ennen julkisivumateriaalin tilausta.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

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.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon, ruoppaukseen tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan RakL 53 § mukainen maisematyölupa.

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

Hulevesien pois johtamisesta on esitetty lupa-asiakirjoissa alustava suunnitelma, jota on tarkennettava rakennustyön aikana.

Kiinteistö on liityttävä vesi-, jätevesi ja hulevesiverkkoon kun se on mahdollista kadun rakentamisen yhteydessä.

Käymäläjätevedet on johdettava vähintään viiden (5) kuutiometrin suuruiseen, huoltoluukulla varustettuun umpikaivoon, joka on tarpeen mukaan tyhjennettävä ja jätevedet kuljetettava HSY:n osoittamaan paikkaan.

Espoon ympäristönsuojelumääräysten mukaisia jätevesijärjestelmän vähimmäisetäisyyksiä naapurin rajaan ja vesikaivoon sekä omaan vesikaivoon tulee noudattaa.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

MRL 117 §, 125 §, 126 §, 128 §, 136 §, 138 §, 140 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Nicole Ahtokivi
p. 043 827 2772
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös