

§ 100  
Uudisrakennuslupa 2024-1475, Keilaranta 3

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Päätöspäivämäärä                   | 5.6.2025  |
| Päätös annetaan julkipanon jälkeen | 11.6.2025 |

Rakennuspaikka

49-10-32-2

OTANIEMI

Pinta-ala 6597.0

Kaava

Kaavanmukainen käyttötarkoitus

Kaavanmukainen rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten kerrosala

Keilaranta 3

02150 ESPOO

Asemakaava

K-2 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, XX, e = 4,03

26600.0 k-m<sup>2</sup>

5301.0 k-m<sup>2</sup>

Hakija

Kiinteistö Oy Keilaranta 3 c/o Skanska CDF Oy

PL 114

00101 HELSINKI

Toimenpide

Varastorakennus (1) ja toimistorakennuksen (456U) laajennus

Pääsuunnittelija:

arkkitehti

Uusi rakennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|-----------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 1              | 1041949370            | 10.0        | 10.0      | 25.0     | 1                   |

Laajennus

| Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
|----------------|-----------------------|-------------|-----------|----------|---------------------|
| 2              | 101572456U            | 23682.0     | 21114.0   | 84000.0  | 20                  |

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P3

Lausunnot

Kaupunkimittaussyksikkö 18.12.2024

Puoltava

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Länsimetro Espoo            | 14.05.2025 | Ehdollinen |
| Kaupunkitekniikan<br>keskus | 22.05.2025 | Ehdollinen |

#### Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 31 kpl  
 Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus  
 Valtakirja  
 Hankekuvaus  
 Naapurien kuuleminen  
 Katukorkeusilmoitus  
 HSY:n liitoskohtalausunto  
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä  
 Kerrosalalaskelma  
 Energiaselvitys ja -todistus  
 Esteettömyys selvitys  
 Palotekniset erillissuunnitelmat  
 Ulkovaipan äänieristys selvitys  
 Meluselvitys  
 Perustamistapalausunto  
 Hulevesiselvitys  
 Pihasuunnitelma ja -piirustus  
 Viherkattosuunnitelma  
 Väestönsuojapiirustus ja -laskelmat  
 Hormivaikutus- ja painesuhdetarkastelu  
 Hepacon laadunvarmistusselvitys  
 Julkisivujen heijastavuus  
 Varjostavuusselvitys  
 Jaettavuuskaaviot  
 Tuulisuusselvitys  
 Tuuliviihtyvyyys  
 Viherkerroinlaskelma  
 Lentoestelupa  
 Lintujen törmäämisriskin vähentäminen  
 Suunnittelun laadunvarmistusselvitys ALA  
 Ulkopuolisen tarkastuksen lausunto  
 LVI-suunnitelmien kolmannen osapuolen tarkastuksen lausunto  
 LVI-laitteiden ympäristömelun ennakkoselvitys  
 Toimisto- ja hotellirakennusten arviointilista  
 Rakennetyypit  
 Lausunto kalliopysäköintilaitoksesta  
 Akustiset suunnittelutavoitteet  
 Muistio RAK-ennakkoneuvottelusta  
 Ennakkoneuvottelun muistio  
 Riskianalyysi workshop 1  
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
LVI-suunnittelun toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Haetaan lupaa 20-kerroksisen toimistotalon rakentamiselle nykyisen 5-kerroksisen toimistotalon yhteyteen. Nykyisen rakennuksen 2-kerroksinen aula-/ ravintola-/ toimistosiipi puretaan. Rakennetaan uusi piharakennus. Osa pihakantta kantavine pilareineen ja nykyinen ajoramppi puretaan ja rakennetaan uudestaan, ajorampin sijainti muuttuu.

### ASEMAKAAVA

Kortteli 10032 on asemakaavassa K-2 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonne on osoitettu rakennusala 20-kerroksiselle rakennukselle. Kaava on tehty tätä hanketta varten. Rakennuspaikka sijaitsee lisäksi maanalaisen asemakaavan 920400 alueella. Rakennukset julkisivuineen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisesti ja kestävästi ja niiden tulee luontua Keilaniemen kaupunkikuvaan. Julkisivut tulee suunnitella aluetta elävöittäviksi ja mittakaavaltaan sekä ilmeiltään jalankulkuympäristöön sopiviksi. Jalankulkuympäristön elävöittämisessä suositaan taidetta, valaistusta, viherrakentamisen keinoja ja läpinäkyviä pintoja. Rakennusten matalamman osan julkisivujen jäsentelyn tulee poiketa visuaalisesti korkeammasta osasta. Rakennusten ylimmät osat suunnitellaan kaupunkikuvallisesti harkituiksi huipuiksi, esimerkiksi keventämällä tornien ilmettä viistetyllä katolla tai muotoilemalla muulla tavoin osa ylimmistä kerroksista vajaiksi kerroksiksi. Uudisrakennuksissa kaikki kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoisina tai aurinkoenergian keräämiseen. 8-kerroksissa ja sitä matalammissa uudisrakennuksissa tai niiden osissa viherkatto on ensisijainen ratkaisu. Maanalaisten ajoyhteyksien sisäänajot tulee ensisijaisesti integroida rakennuksiin ja käsitellä kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai maanalaisiin tiloihin. Rakennusten julkisivujen kerroksen korkuisissa tai sitä laajemmissa kirkaissa lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuviointeja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisu törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Korttelialueelle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä rakentaa maanalaisen kellarikerroksen. Ilmanvaihtokoneiden melunvaimennus on suunniteltava siten, ettei se häiritse alueen virkistyskäyttöä. Kortteleiden rakentaminen ei saa vaikeuttaa yleisten alueiden toteuttamista tai viimeistelyä. Rakennusten seinät ja maanalaiset rakenteet on tehtävä tarvittaessa maapainetta ja yleisiltä alueilta tulevia vaakavoimia kestäviksi, mikäli yleisten alueiden ja kunnallistekninen rakentaminen sitä edellyttävät. Keilarannanaukion puoleisen julkisivun terasseille tulee toteuttaa kiinteitä istutuksia, joita pitkin vehreys nousee maisemassa tornin huipulle asti. Rakennesuunnittelussa tulee ottaa huomioon

istutuksille tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino. Korttelialueet tulee sovittaa niitä rajaaviin alueisiin materiaalien, korkotason ja yleisen ilmeen osalta. Yleiset alueet ja K-korttelialueet tulee liittää toisiinsa hallinta- ja omistusrajat häivyttäen. Yleisiä alueita ja oleskelualueita sekä sisäänkäyntejä tulee suojata tuulelta monimuotoisilla ja -kerroksisilla istutuksilla sekä kaupunkikuvallisesti korkealaatuksilla tuulensuojarakenteilla. Tuulensuojakatoksia ja muita tuulensuojarakenteita saa ulottaa yleiselle alueelle siten, että ne eivät saa haitata yleisen alueen käyttöä tai kunnossapitoa. Sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla sisäänveto tai katos suojaamassa tuulisuudelta. Rakentamisesta tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää tuulisuustarkastelu.

Tonttien aitaaminen on kielletty lukuun ottamatta vaarallisten korkeuserojen tai tuulensuojauksen edellyttämiä suoja-aitoja. Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai kulkuväylinä, tulee istuttaa sekä pitää hoidettuina ja ilmeeltään huoliteltuina.

Rakennukset saa rakentaa naapuritontin rajaan kiinni. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti. Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvän on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sopia johtojen siirrosta johtojen omistajan kanssa.

Piha-alueilla ja aukioilla hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää hulevesiä ohjaamalla niitä istutuksille. Määrällisessä ja laadullisessa hulevesien hallinnassa hyödynnetään ensisijaisesti kasvipeitteisiä rakenteita kuten viherkattoja ja biosuodatusrakenteita. Rakenteiden tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuksia.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla tai luontopohjaisella menetelmällä, vähintään kuitenkin hiekan- ja öljynerottimella. Kattovesiä tai muilta puhtailta pinnoilta syntyviä hulevesiä ei tarvitse käsitellä laadullisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma. Rakentamisen aikaiset vedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla, esimerkiksi suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaavesioppaan ohjeita noudattaen. Alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tiloihin tulee olla suora pääsy ulkoa. Mikäli rakenteiden tai rakennusten työnaikainen tai pysyvä kuivatustaso on vallitsevan pohjavedenpinnan alapuolella, alueen rakentamisesta on laadittava pohjaveden hallintaselvitys.

Alueen maanalaisen asemakaavan määräykset ja muu sisältö tulee ottaa huomioon aluetta koskeissa suunnitelmissa. Maanalaisten tilojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon tilojen sijainti suojaetäisyyksineen siten, että niiden käytölle tai rakenteille ei aiheuteta haittaa. Rakentamisen vaikutukset maanalaisiin tiloihin tulee selvittää kalliomekaanisen simuloinnin avulla. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee kuulla maanalaisia tiloja hallinnoivia tahoja ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakennushankkeessa on huomioitava erityisesti kalliopysäköintilaitoksen tarvitsema tila ja suojaetäisyydet. Alin louhintataso on sovittava kalliopysäköintilaitoksen tiloja ja rakenteita hallinnoivan tahon kanssa.

Tonttien riittävän viherpinta-alan takaamiseksi, hulevesien hallitsemiseksi ja kaupunkikuvan parantamiseksi tulee esittää viherkerrointyökaluilla laadittu laskelma alueen vihertehokkuudesta. Viherkertoimen tavoiteluku on 0,7.

Uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvariski. Ylin tulvakorko alueella on + 2,8 ja aaltoiluvara 75 cm. Korkeustason +3,55 (N 2000) alle rakennettaessa merivesi voi vaurioittaa rakenteita. Sen alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä. Kadut ja pelastustiet tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +3,55 (2000).

#### RAKENNUSHANKE

Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennus. Rakennuksen kerrosluku on 20, olemassa olevan osan kerrosluku on 5. Kaupunkikuvaa ja ympäristöön soveltuvuutta on tarkasteltu asemakaavamuutoksen yhteydessä yhdessä viereisten nykyisten ja tulevien rakennusten kanssa. Oleskeluterassit ja vaihtelevat viheristutusmassat sijoittuvat rakennuksen strategisten näkymien perusteella. Rakennuksessa on yksi kellarikerros, jossa sijaitsee pysäköintihalli, varasto- ja teknistä tilaa sekä 5 kpl S1-luokan väestönsuojia, joista kaksi jo olemassa olevia ja kolme rakennettavia. Olemassa olevan osan nykyinen ja rakennuksen tätä osaa myöhemminkin palveleva iv-konehuone on 5- kerroksisen osan ullakolla, uuden osan iv-konehuoneet sijaitsevat 3. 9. ja 16. kerroksissa sekä katolla; väestönsuojien ja autohallin osalta kellarissa. Rakennuksen matalassa ja korkeassa osassa on molemmissa kaksi poistumisporrasta. Rakennuksen pääsisäänkäynti johtaa kadun (Keilaranta) puolelta koko rakennusta palvelemaan 1. kerroksen aulaan; tässä kerroksessa on ravintola- ja liiketilaa sekä rakennuksen käyttäjiä palvelevia neuvottelutiloja. Rakennuksen pääasiallinen julkisivumateriaali on matalassa säilyvässä osassa klinkkerilaatta ja korkeassa osassa lasi, joka on tornin yläosaa kohden peilaavampi ja tiheämmin kuvioitu, aikaansaaden yläosaa lähestyttäessä umpinaisemman vaikutelman. Kerrostasojen kohdalla julkisivussa umpinainen vaaleanvihertävä lasiosuus. Vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneeleita. Rakennus on betonipilarirunkoinen. Julkisivut ovat pääosin ei-kantavia lasijulkisivuja. Rakennuksen massoittelemisen pääperiaate on yksiaineinen päämassa, jota on porrastettu kaventuksen yläosaa kohti. Lämmin pihavarasto on puurakenteinen. Hankkeen kokonaisala on 33 903 m<sup>2</sup>, kerrosala on yhteensä 28 719 kem<sup>2</sup>, mistä varsinaista rakennusoikeutta on 26 415 kem<sup>2</sup>, asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 45 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n sallimaa alaa 2259 kem<sup>2</sup>. Muuta alaa, kellari ja IV-konehuone on yhteensä 5184 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 185 kem<sup>2</sup>.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 26 600 kem<sup>2</sup>, josta vähintään 500 kem<sup>2</sup> tulee käyttää katutasoon sijoitettavia liike- ja palvelutiloja varten. Minkä lisäksi saa rakentaa jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat.

#### VÄHÄISET POIKKEUKSET

Poiketaan (n. -25 %) polkupyöräpaikkojen rakentamisvelvollisuudesta. Perusteena on se, että toteutettavat pyöräpaikat mahdollistavat noin 25 % pyöräilyn kulkutapaosuuden, kun toteutunut kulkutapaosuus Espoossa (vuosina 2018 ja 2023) on 9 %. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee 100 m etäisyydellä sekä metron sisäänkäynnistä, että pikaraitiotien

päätepysäkestä, jolloin julkisen liikenteen kulkutapaosuuden voidaan arvioida nousevan hyvin suureksi.

Poiketaan länsisivulla rakentamisalueen rajasta, ylittäen se n. puoli metriä, koska olemassa olevan rakennuksen sijainti ei kaavavaiheen suunnitelmissa ole vastannut rakennuksen todellista sijaintia.

Poikkeukset esitetään hyväksyttäväksi vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaava vaatii 1ap / 120 kem2, liiketiloille 1ap / 200 kem2. Liiketilaa on 1251 kem2 ja muuta kerrosalaa 25 164 kem2. Laskelma edellyttää toimistoille 210 autopaikkaa ja liiketiloille 6 autopaikkaa, yhteensä 216 autopaikkaa. Näistä autopaikoista 103 on osoitettu rakennuksen kellariin, 4 pihalle ja loput 109 sijoitetaan laskennallisesti alueen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaan kalliopysäköintilaitokseen sijoitettaviin autopaikkoihin saa korkeintaan 30 % kevennyksen.  $0,7 \times 109 = 76,3$ . Sijoitetaan kalliopysäköintilaitokseen 77 autopaikkaa.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1pp/ 50 k-m2, joista puolet tulee olla katetussa ja lukittavassa tilassa. Koko rakennusoikeuden käyttäminen edellyttää 532 polkupyöräpaikkaa, joista 266 katetussa ja lukittavassa tilassa. Polkupyöräpaikoista 116 on osoitettu rakennuksen pihalle. Lopuille 416 polkupyöräpaikalle haetaan vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä 25 % vähennystä siten, että 312 polkupyöräpaikkaa toteutetaan nyt ja loput viiden vuoden kuluessa mikäli niille rakennuksen käytön aikana ilmenee tarvetta. Hankkeessa väestönsuojien mitoitusperuste on 2 % kerrosalasta (26 600 kem2). Kellarikerroksessa säilyy entuudestaan 2 väestönsuojaa ja lisäksi kellariin rakennetaan 3 kpl uusia S-1-luokan väestönsuojia. Suojapaikkoja on yhteensä 717 henkilölle. Väestönsuojat toimivat normaaliaikana varastoina, pukuhuonetiloina ja polkupyörien säilytystiloina.

#### ESTEETTÖMYYS

Rakennuksen pihakansi, pääsisäänkäynti ja hissiyhteydet kaikkiin kerroksiin sekä kellariin ovat esteettömiä. Rakennuksen kattoterasseille on esteetön pääsy. Uudisrakennuksessa kaikki hissit on mitoitettu parimitoituksella, lisäksi toinen porrashuoneista mahdollistaa parikulketuksen. Liikuntaesteisille on varattu pääsisäänkäyntioven vierestä 1 autopaikka ja 4 LE-paikkaa on sijoitettu pysäköintikellariin.

#### MELU JA MUUT SELVITYKSET

Rakennus sijoittuu liikennemelualueelle. Julkisivun ääneneristysmitoitusraportti on laadittu akustisen suunnittelijan toimesta (Akukon 1.2.2024) ja rakennesuunnitelmat on suunniteltu vastaamaan raportin esittämiä vaatimuksia.

Asemakaavan edellyttämä ilmanvaihtokoneiden ja muiden taloteknisten laitteiden ympäristömeluselvitys on laadittu (Akukon 1.3.2024) ja on luvan liitteenä. Selvityksen mukaisia meluntorjuntaohjeita noudattamalla ilmanvaihtokoneiden melu ei tule häiritsemään alueen virkistyskäyttöä. Julkisivulasitusten vedenpitävyysraportti toimitetaan rakennusvalvontaan tuoteosatoimittajan valinnan yhteydessä.

Tuulitunneliraportti toimitetaan rakennusvalvontaan sen valmistuttua.

Rakentamisen vaikutuksista alapuolelle rakennettavaan Keilaniemen kalliopysäköintiluolaan on laadittu lausunto (Sitowise 16.5.2025).

Lausunnon mukaan rakentamisessa on molempien taholta huomioitava yhteensovitus ja hankkeiden aikataulutus. Asemakaava edellytti kalliopysäköintihankkeen maanalaisia tiloja hallinnoivien tahojen

kontaktointia alimpien louhintatasojen osalta, Espoon tonttiyksikkö on kontaktoitu hankkeen osalta.

#### YHTEISJÄRJESTELYT JA RASITTEET

Tonttien jätehuoltotilat, huoltoajoreitit, autopaikat ajoyhteyksineen, pyöräpaikat, teknisen huollon vaatimat tilat, pelastustiet, väestönsuojat, leikkiapaikat, hulevesien hallintarakenteet, perustukset sekä muut maanalaiset ja maanpäälliset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa toisen kiinteistön alueelle. Tonttien ajoyhteydet saa järjestää rakennuksen alaisina. Asemakaavan edellyttämiä autopaikkoja lukuun ottamatta nämä järjestyvät omalla tontilla. Osa autopaikoista (77 ap) esitetään sijoittuvan joko Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen tai niille esitetään vaihtoehtoinen sijoitus.

Asemakaavan mukaisista kulkuoikeus- ja ulokerasitteista tehdään tarvittaessa erilliset yhteisjärjestelysopimukset tai perustetaan rasitteet.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta (2.12.2024) Suunnitelma perustuu kaupunkikuvallisesti äärimmäisen vahvaan ja pelkistettyyn, vihreiden kalliojyrkänteiden ja merenpinnan väreilyn inspiroimaan ideaan lasitornista, jota elävöittävät useat ylempien kerrosten, strategisten näkymien perusteella sijoitetut, oleskeluterassit korkeusaseman mukaan vaihtelevine vihermassoineen. Suunnitelma sisältää paljon haasteita toteutussuunnitteluun ja toteutukseen niin rakenteiden, terassipuutarhojen talvisen ilmeen kuin huollon näkökulmasta. Jatkosuunnittelussa tulee varmistua terassien istutusten lajivalikoiman ympärivuotisesta ilmeestä ja toimivuudesta sekä huollosta, varmistua lasijulkisivun todenmukaisesta ilmeestä niin lasin värin (neutraali ja kirkas) ja pilkutusten kuin lasipinnan takaa näkyvien rakenteiden (mm. välipohjat/raidallisuusriski) osalta, varmistua lintujen törmäysriskin minimoimisesta ja varmistua rakennuksen käyttö- ja huoltoturvallisuudesta. Julkisivumallit tulee katselmoida.

Palotekninen suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan lausunto on ehdollinen. Ajoliittymän paikalla on teknisiä rajoitteita, jotka on otettava huomioon. Mm. Elisa Oyj:n kanssa on selvitettävä mahdolliset siirrot kaapeleiden, kaapelikaivon ja kansiston osalta. Väylälle osuvan valaisinpylvään osalta tulee olla yhteydessä vaadittavista toimenpiteistä Kaupunkitekniikan keskuksen liikennetekniikkapäällikköön. Katupuun siirron tai poiston yhteydessä pyydyttävä tarkemmat ohjeet Kaupunkitekniikan keskuksen kadunsuunnittelun projektipäälliköltä tai Ympäristösuunnittelijalta. Katuliittymän reunakivet tulee madaltaa ohjeistuksen mukaisesti, liiteohjeena tontin ajoliittymän rakentamisohje. Viheralueen kantavuus muutettava vastaamaan katutilan ja tontin liikennöinnin tarvetta vastaavaksi, ajoyhteyden alle jää paljon infratekniikkaa, mikä on huomioitava asianmukaisesti ajoyhteyden rakentamisessa (kantavuus, painuminen yms.). Asemakaavan mukainen hu-1 (allas, painanne tms.) sekä pp-1 ajoyhteyden vieressä oltava kuten esitetty. Kaikki tontin muut tekniset rakenteet on mahdollista tontille kokonaan kaikkine rakenteineen mm. hulevesipainanne, VSS:n IV-kanavat, VSS poistumisreitti, savunpoistopuhallin, istutukset kasvuvaroineen, maanpinnan korkomuutokset, nostopaikat, ajoneuvojen kääntötilat.

Kaikki siirrot ja muutokset tehtävä hakijan kustannuksella ao. tekniikoiden omistajien tarkempien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Tarvittavat sijoitus- ja kaivuluvat haettava hyvissä ajoin ja katualueen katselmus pidettävä ennen rakennustöiden aloitusta ja ennen kohteen käyttöönottoa.

Länsimetron lausunto on ehdollinen. Rakennussuunnitteluvaiheessa louhintasuunnitelmat tulee toimittaa Länsimetrolle lausunnon antamista varten ennen töiden aloittamista. Tulevista louhintakohdista alle 125 metrin etäisyydelle jäävät Länsimetron tilat pitää katselmoida ennen louhintatöitä ja niiden jälkeen. Metron rakenteisiin ja tärinäherkkiin laitteistoihin pitää asentaa asiaan kuuluvat tärinämittarit. Louhinnan järjestelyistä ja ajankohdista pitää sopia ennakkoon Kaupunkiliikenne Oy:n metroisännöinnin kanssa.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Naapureille on tiedotettu hankkeesta, 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:**

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

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.

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus

vesilaitteiden katselmus



ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

**Muut ehdot:**

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä rakennusvalvontaan ennen rakentamista/purkamista valmistelevien töiden aloittamista.

Ennen rakentamista/purkamista valmistelevien töiden aloittamista vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Kaupunkitekniikan antamaa lausuntoa on noudatettava työn eri vaiheissa.

Länsimetron antamaa lausuntoa on noudatettava työn eri vaiheissa.

Ennen töiden aloittamista on laadittava suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

On laadittava purkutyösuunnitelma.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Työmaavesien hallintasuunnitelma on esiteltävä ympäristönsuojelun palvelualueelle ja tallennettava Erityissuunnitelmiin.

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.

Pelastuslaitokselle esitelty savunpoistosuunnitelma on oltava käytävissä aloituskokouksessa.

Kahvilan/ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Hankkeen louhinta- ja ankkurointisuunnitelmat on yhteensovitettava alapuolelle toteutettavan kalliopysäköintihankkeen / maanalaista osuutta hallinnoivan tahon kanssa.

Tuulitunnelikokeen ja lasijulkisivujen vedenpitävyyden raportit on esitettävä rakennusvalvonnalle.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

Päärakennesuunnittelijan on suoritettava kaikki tarvittavat kantaviin rakenteisiin kohdistuvat rakennustyön aikaiset tarkastukset.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennushanke on MRL 150 d § tarkoittama erittäin vaativa. Siinä on tehtävä MRL 150 c §:ssä tarkoitettu ulkopuolinen tarkastus ja se on kohdistettava: rakenteelliseen turvallisuuteen, paloturvallisuuteen, terveellisyyteen, rakennusfysikaalisen toimivuuteen.

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

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, sauma- ja väritysvaihtoehtoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen

pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että terassiparvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuna tai ratkaistuna tilapäisesti muilla tavoin.

Julkisivukasvillisuuden ja terassien istutusten osalta on otettava yhteyttä lupakäsittelijään ja esiteltävä valittu ratkaisu, jolla päästään kestävään lopputulokseen.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Palomieshissistä laaditaan erillinen palomieshissisuunnitelma, joka esitellään ja hyväksytetään pelastuslaitoksella ennen töiden aloitusta.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista varten voidaan luvan voimassaoloaika pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Työ toteutetaan luvan mukaisena ja siinä noudatetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja määräyksiä sekä laadittuja rakennesuunnitelmia.

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

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

MRL 117 §, 125 §, 135 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Eero Mustonen  
p. 040 634 3084  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.