

§ 101

Rakentamislupa 49-2025-160, Sunantie 1

Päätöspäivämäärä

5.6.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

11.6.2025

Rakennuspaikka

49-40-162-12

Sunantie 1

ESPOON KESKUS

02770 ESPOO

Pinta-ala 4524.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusK, +30.0/+34.0, 4000 +as/7600 +ma/jk, 32
dBA, Liike- ja toimistorakennusten
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus11600.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI**Toimenpide**Kortteliin neljälle tontille rakennettavan hybridirakennuksen osa (1), joka
sisältää liike- ja pysäköintitilaa sekä kaksi asuinkerrostaloa ja niitä
palvelevan talousrakennuksen osan kansipihoiheen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen
vaativa**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 02.12.2024

Kieltävä

Kaupunkikuvatoimikunta 13.01.2025

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö 31.03.2025

Puoltava

Naapurien kuuleminen, 15.04.2025
10 kpl

Ei arvoa

Rajanaapurit Espoo 04.04.2025

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja, 3 kpl - yksi yhteinen

Pääpiirustukset, 15 kpl

Kerrosalakaavio ja -laskelma, 3 kpl - yksi yhteinen

Alustava pihasuunnitelma, 2 kpl - yht
Värilliset julkisivut, 4 kpl - yht
Kortteli- ja katujulkisivupiirustus, 2 kpl - yht
Ulkoväriyssuunnitelma - yht
Havainnekuvat, 4 kpl
Väestönsuojapiirustus (2 asuinrakennusten väestönsuojaa)
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio - yht
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
Katukorkeusilmoitus (Valakuja) - yht
Sunantien tasaussuunnitelma - yht
Valokuvakooste ympäristöstä - yht
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - yht
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet - yht
Hankekuvaus, 2 kpl
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto - yht
Rakennesuunnittelun perusteet - yht
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio - yht
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio - yht
Rakennetyypit - yht
Pelastuslaitospalaverin muistio - yht
Paloturvallisuussuunnitelma - yht
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet - yht
Selvitys automaattisesta sammutuslaitteistosta - yht
LVI-suunnittelun perusteet - yht
Jäteilman virtaussimulointi (asuinrakennukset)
Kuivaketju10 tehtävälista - yht
Esteetön rakennus lomake - yht
Esteettömyysselvitys - yht
Akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Selvitys liikenteen aiheuttamasta värähtelystä / rakenteiden ominaisuustaajuuksista, 3 kpl
Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
Kesäajan yllämmön hallintaselvitys (asunnot), 2 kpl
Pinnantasaussuunnitelma - yht
Hulevesisuunnitelma - yht
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Paarinkuljetuskaavio
Asuntojen aputilalaskelmat
Sijoituslupapäätös (siirtymälaatat)
Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja Sitoumus yhteisjärjestelyihin - yht
RH-lomake, 4 kpl
Vammaisneuvoston ja RAKA-työryhmän lausunto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kortteliin neljälle tontille ja kolmelle eri asemakaava-alueelle rakennettavan hybridirakennuksen osalle, joka lupatontilla sisältää liike- ja pysäköintitilaa sekä kaksi asuinkerrostaloa ja niitä palvelevan talousrakennuksen osan kansipihoiheen.

Korttelin tonttien 11, 12 (lupatontti), 14 ja 15 yhteisen hankekokonaisuuden lupahakemuksia palvelevat suurelta osin yhteiset liiteasiakirjat, jotka ovat tämän luvan liitteenä ja merkitty luvan liiteluetteloon.

Tonttien 11 (lupa 2025-161) ja 12 hakemusten päätökset tekee ympäristö- ja rakennuslautakunta, tonttien 14 (lupa 2025-162) ja 15 (lupa 2025-163) hankekokonaisuuden osien päätökset tehdään niiden koon vuoksi viranhaltijapäätöksinä.

ASEMAKAAVA

Lupatontti on K Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä, ravintola-, julkisia ja yksityisiä palvelu-, kokoontumis- ja opetustiloja sekä kirjaston ja kaupunginarkiston tiloja. Asumista saa sijoittaa as-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle. Tontin rakennusoikeus on 4000 kem², joka lisäksi as-merkinnällä osoitetun rakennusalan rakennusoikeus on 7600 kem². Kaavaan merkityn asuinrakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten ullakon tasolle, kerrokseen tai piharakennuksiin rakentaa asumista palvelevia sauna- ja yhteistiloja sekä asuntojen ulkopuolisia aputiloja, kuitenkin enintään 15 % (1140 kem²) asuinrakennusoikeudesta. As-rakennusalueella saa likimääräisen tason +18 yläpuolelle rakentaa asuntoja ja palveluasuntoja. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee järjestää sisäänkäynti kadulta.

Lupatonttia ja läntistä naapuritonttia 11 koskee rakennusala, jolle saa sijoittaa yhteen kerrokseen maan-, rakennuksen- tai kannenalaisen pysäköintilaitoksen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Myös polkupyörien säilytystä varten varatut tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitokseen ja sen yhteyteen saa sijoittaa myös huolto-, varasto-, autonpesu- ja sosiaalitiloja ja talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja sekä K-korttelissa myös kirjastoautojen lastaus- ja autotallitiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tilat saa rakentaa yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta. Pysäköintilaitokseen ja sen yhteyteen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi kuitenkin enintään 400 kem².

Lupatontille ja läntiselle naapuritontille 11 on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen alueen osa jk, jolle tulee likimääräisellä tasolla +10,6 varata kulkutilaa jalankululle siten, että se yhdistää Sunantien ja Espoon aseman väliset liiketilat toisiinsa Siltakadun ylittävän ulokkeen kautta. Siltakadun ylittävä uloke poistuu asemakaavasta vireillä olevan Espoontorin asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Kaupunginhallitus palautti 5.5.2025 Espoontorin kaavan valmisteluun, joten kaavan aikataulu on toistaiseksi avoin. Korttelissa jalankulkutilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 m leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaihteita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistoihin, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoilualueita, tiedotus-, valvonta- ja esiintymistiloja sekä tilapäisiä

myyntipaikkoja. Kulkutilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa katetut ulkoportaat ja niihin johtavat käytävätilat kaikissa kerroksissa sekä asuinrakennusten porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa silloin, kun tällä lisätään porrashuoneen viihtyisyyttä ja valoisuutta. Luhtikäytävätiloja ei sallita.

Lupatontti rajautuu pohjoisessa Siltakatuun, idässä Sunantiehen, lännessä K- 3 kortteliin/tonttiin ja etelässä LPA-1 korttelin/tonttiin. Asemakaava edellyttää rakennuksen rakennettavaksi kiinni kaikkiin muihin paitsi totin eteläiseen rajaan. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi likimääräiseksi korkeusasemaksi on katuun rajautuvilla pohjois- ja itärajoilla merkitty +30.0 ja +34.0, asemakaavassa ei osoiteta eri korkuisille rakennuksen osille porrastusta osoittavaa rajamerkintää. Tontille on osoitettu ajoliittymäkielto pohjoiselle rajalle ja osalle itäiselle tontin rajaa, tontille on mahdollista ajaa idästä Sunantieltä.

Tonttien huoltotilat ja -reitit, autopaikat, ajoluiskat, pelastustiet, perustukset ja maanalaiset rakenteet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisille tonteille. Palomuurin tai muun saman turvallisuustason takaavan ratkaisun ei tarvitse sijaita tontin rajalla vaan se voidaan sijoittaa rakenteellisesti tai toiminnallisesti tarkoituksenmukaisesti. Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Vähintään yleiset alueet sekä K, K-1 ja K-3 kortteleita yhdistävät, merkittävät jalankulkuyhteydet toteutetaan esteettömyyden erikoistasoisina.

Rakennusten julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisista materiaaleista ja värisävyjen tulee olla raikkaita, Kattokerrosten kaiderakenteiden tulee olla osa julkisivua. Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla omaleimaiset. Parvekkeet tulee lasittaa. Myös huoltotilojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset ja sisäänajoaukot varustetaan liuku- tai laskuovilla. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten yleisarkkitehtuuriin. Julkisivujen ja pysäköintitilojen pimeän ajan valaistukseen ja häikäisemättömyyteen tulee kiinnittää huomiota. Asutopihat ja ulko-oleskelualueet tulee rakentaa laadukkaiksi. Kansipihaille tulee istuttaa puita ja pensaita. Hulevesien imeyttäminen tai viivyttäminen korttelialueella tulee huomioida suunnitelmissa erityisesti pihakansien osuudella. Liikerakennusten kattomaisemaan likimääräisellä tasolla +18 tulee kiinnittää erityistä huomiota ja katot tulee suunnitella korkeatasoisiksi esim. värien ja materiaalivaihtelujen avulla. Sisäänkäyntien tulee olla viihtyisät, turvalliset ja hyvin valaistut. Siltakadun ja Sunantien puoleisiin jalankulkutasoihin tulee liittyä liiketiloja ja/tai asuntojen aputiloja. Julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katutasoon, tulee rakentaa pääosin läpinäkyväksi näyteikkunaksi sekä järjestää tiloihin sisäänkäynti myös kadun puolelta.

Lisäksi asemakaavassa on annettu mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden ja pohjaveden hallinnan selvittämiseen sekä meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä. Avovarastointi alueella on kielletty.

RAKENNUSHANKE

Lupatontti on korttelin koilliskulmauksessa. Rakennuksen 1. kerrokseen

sijoittuu lupatontilla pysäköintitilojen lisäksi Siltakadun puolella liiketilaa ja asuinrakennusten aputiloja, Sunantien puolella myymälä- ja liiketilojen sisäänkäyntiaula sekä asuinrakennusten aputiloja, mm. pesutilat. 2. kerroksessa Siltakadun suuntaiseen julkisivuun rajautuu etuliiketiloihin ja Sunantien puoleiseen julkisivuun rajautuu laaja myymälä (Prisma), näiden välille rakennetaan Siltakadun suuntainen kulkukäytäväyhteys, jonka joka johtaa länsipuolen K3-korttelin kautta edelleen Entressen kauppakeskukseen. Myymälä- ja liiketiloihin liittyvät asuinrakennukset käsittävät 1. kerroksen aputilojen lisäksi viisi asuinkerrosta, jotka sijoittuvat 1. ja 2. kerroksen myymälä- ja liiketilojen päälle. Asuinrakennusten ja samalla niiden alapuolisten julkisivujen pääasiallinen julkisivumateriaali on puhtaaksimuurattu tiili, joka on Siltakadun puolella keltainen ja Sunantien puolella punainen. Hankekokonaisuus toteutetaan esteettömyysasetuksen mukaisena. Esteettömyysasiantuntijan kanssa on käyty läpi, että rakennuksen lävistävässä jk-jalankulkuyhteydessä esim. ohjaavien lattiataktiilien käyttöä (yleensä esteettömyyden erikoistason hankkeissa) ei nähdä tarpeellisenä, koska juna-asemalle jatkuvassa käytäväyhteydessä kauppakeskus Entressessä ei taktiileja myöskään ole.

Asuinrakennukset ovat pienasuntovaltaiset. Rakennuksissa ei ole kellaria eikä ullakkokerrosta. Uusia asuntoja on yhteensä 105 kpl, parvekkeet lasitetaan. Siltakadun puoleisen asuinrakennuksen asuntojen keskipinta-ala on 50,3 m² ja Sunantien puoleisen asuinrakennuksen asuntojen keskipinta-ala on 52,4 m². 1. kerrokseen sijoittuvien aputilojen lisäksi aputiloja (irtaimistovälinevarastoja, kaksi kerhotilaa ja kaksi saunaosastoa) on pihakannen tasolle 3. kerrokseen (asuinrakennusten alin asuntokerros) rakennettavissa kahdessa talousrakennuksessa, joista toinen sijoittuu osin lupatontille ja muuten talousrakennukset sijoittuvat läntisen tontin 11 vesikatolle samaan pihakannen tasoon. Talousrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on puu ja niissä on viherkatot. Asuinrakennusten tasakatoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Myymälän ja etuliiketilojen jätehuolto (jätepuristimet) on sijoitettu seinillä rajatun ja katetun huoltopihan yhteyteen 2. kerrokseen. Huoltopiha sijoittuu etelänpuoleisille tonteille 14 (lupa 2025-162) ja 15 (lupa 2025-163). Huoltopihalle ajetaan idästä Sunantieltä ja sinne kuljetaan sisäkautta suoraan 2. kerroksen myymälästä tai 1. kerroksesta pysäköintilaitoksen ja hissiyhteyden kautta (etuliiketilojen toimijat). Sunantien ajoliittymän alaosassa 1. kerroksessa on kulkuyhteys ulkoa asuntojen jätehuoneeseen, joka sijoittuu lupatontille. Kulku asunnoista jätehuoneeseen tapahtuu kattopihan ja porrashuoneen D kautta kulkien. Asuinrakennuksia varten toteutetaan yksi muuntamo, se sijaitsee Sunantien varrella huoltoajoyhteyden vieressä tontilla 14.

Asuinrakennusten yhteinen kansipiha-alue jakautuu kolmeen erityyppiseen osaan: aktiivinen (leikkivälineet), sosiaalinen (keittiöpuutarha) ja hiljainen (oleskelu) alue. Istutetuille alueen osille sijoittuu myös pysäköintilaitoksen savunpoistorakenteita. Hulevesiä viivytetään Siltakadun suuntaisen asuinrakennuksen edustalle sijoitettavissa viivytysputkistoissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

Hanke poikkeaa Topten-yhteistilaohjeesta siten, että kahden asuinrakennuksen saunattomien asuntojen vaatiman neljän yhteisen saunan sijasta niitä rakennetaan kaksi. Saunat sijoitetaan kahteen

erilliseen piharakennukseen ja niiden yhteyteen toteutetaan katetut vilvoittelualueet.

Hankkeeseen ryhtyvä on Kiinteistö Oy Espoon Siltakatu c/o HOK-Elanto, lupatontin omistaa lupaa haettaessa kaupunki.

RAKENNUSOIKEUS

Hybridirakennuksen kokonaisala lupatontilla on 15679 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 10288 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 4672 kem² ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 719 kem². Myymälä- ja liiketilojen rakennusoikeutta jää käyttämättä 231 kem² ja asuinrakennusten rakennusoikeutta jää käyttämättä 1081 kem². Asumista palvelevia sauna- ja yhteistiloja sekä asuntojen ulkopuolisia aputiloja rakennetaan kahdelle tontille yhteensä 1064 kem² (noin 14 % rakennusoikeudesta), lupatontille ko. aputiloista rakennetaan 734 kem² ja 330 kem² aputiloista rakennetaan naapuritontille 11.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Siltakadun puoleisen asuinkerrostalon julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on noin +34.50 ja rakennus ylittää näin korkeudeltaan osin asemakaavassa määritellyn rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmän likimääräisen korkeusaseman +30.00. Poikkeusta perustellaan sillä, että koko korttelin kaupunkikuvallisessa massoittelussa on kuitenkin sovellettu kaavan porrastettua räystäslinjaa.
- Asuinrakennusten apu- ja pihatiloja toteutetaan pihakansitasolla osittain läntisen tontin 11 puolelle. Poikkeusta perustellaan sillä, että asuinrakennusten piha muodostuu näin katolle luontevasti ja kansipihan tilankäyttö on mahdollista toteuttaa järkevästi. Alueen asemakaava-arkkitehti on nähnyt tämän poikkeaman mahdolliseksi.
- Asemakaava edellyttää, että katutasoon julkisivuiltaan rajoittuviin tiloihin järjestetään sisäänkäynti myös kadun puolelta. Tämä ei toteudu asuinrakennusten yhteisissä pesulatioissa (3 kpl), joihin on käynti vain sisäisiltä käytäviltä. Poikkeusta perustellaan sillä, että pesulatilat ovat taloyhtiön yksityiskäytössä olevia tiloja, joiden toiminnan luonne ei kaipa kulkuyhteyttä kadulta. Kaupunkitekniikan keskus ei toivo ylimääräisiä ovia katutilaan.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on liike- ja myymälätiloille 1 ap / 50 kem², asunnoille 1 ap / 110 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja yleisille pysäköintipaikoille 1 ap / 1000 kem². Vähimmäisvaatimus tonttien 11 ja 12 autopaikkoja edellyttäville liike- ja myymälätiloille on 200 ap, asunnoille 60 ap ja yleiselle pysäköinnille 19 ap, yhteensä 279 ap. Vaadituista autopaikoista on rakennettava 2 le-ap / alkavat 50 ap, tämän jälkeen 1 le-ap / alkavaa 50 ap kohti. Asuinrakentamisen osalla tulee rakentaa vähintään 1 le-ap / 30 ap. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja toteutetaan korttelin yhteiseen pysäköintilaitokseen 352 ap, joista on 8 le-ap. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi vähintään 20 % autopaikoista (44 ap) ja kaikkiin asuntojen autopaikkoihin toteutetaan

latauspistevalmius. Autopaikkojen lisäksi pysäköintilaitokseen toteutetaan 8 moottoripyöräpaikkaa.

Asemakaavassa ei ole mitoitusvaatimusta polkupyöräpaikoille, mutta niiden tulee sijaita keskeisesti pyöräreitteihin ja rakennusten sisäänkäynteihin nähden. Korttelin liiketilojen vaatimat polkupyöräpaikat on laskettu yhteenlasketun rakennusoikeuden perusteella siten, että liike- ja myymälätiloille on 1 pp / 50 kem², yhteensä 202 pp. Siltakadun varrelle naapuritontille 11 toteutettavaan polkupyörätilaan sijoitetaan näistä 106 pp ja 96 pp sijoitetaan rakennuskokonaisuuden ulkopuolelle sisäänkäyntien yhteyteen. Asuntojen pyöräpaikkojen mitoitus on tehty Topten-yhteistilaohjeen pinta-alavaatimuksen mukaan: pyörien säilytystilaa toteutetaan 1. kerroksen ulkoiluvälinevarastoihin Siltakadun puoleiselle asuinrakennukselle 85 m² ja Sunantien puoleiselle asuinrakennukselle 100 m².

Pysäköintilaitoksen yhteyteen pohjoisessa Siltakatuun ja idässä Sunantiehen rajautuen rakennetaan kaksi asuinrakennuksia palvelevaa S1-luokan väestönsuojaa. Varsinaista suoja-alaa niihin tarvitaan yhteensä 129 m² 173 henkilölle. Suojat toimivat normaaliaikana irtaimistovälinevarastoina. Lupatontin liiketilojen vaatimat suojapaikat (42 m² 56 henkilölle) sijoitetaan lännenpuoleiselle K-3 tontille 11 toteutettavaan S1-luokan yhteisväestönsuojaan, jolle on saatu pelastuslaitoksen puoltava lausunto (kirjattu tontin 11 luvalla 2025-161).

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ääneneristävydestä ja tärinän huomioimisesta rakennushankkeessa.

Hanke on saanut kaupunkitekniikan keskukselta tontin rajan yli ulottuville maanalaisille rakenteille (siirtymälaatat) ja pohjaveden tarkkailuputkille sijoitusluvat (2025-187 ja 2025-188), joiden määräyksiä hankkeen tulee noudattaa.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden neljän kiinteistöjen välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. pysäköintiä, huoltoa, väestönsuojia, asuntojen aputilojen sijoittamista ja teknisiä ratkaisuja.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankekokonaisuutta kaksi kertaa ja sitä on puollettu pellitysten värityksen ja tiililimityksen tarkistamista koskevin suosituksin, piharakennusten suunnitelmat tuli tarkentaa. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankekokonaisuuden rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisissä esittelypalaverissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Hankekokonaisuudelle on annettu useita lausuntoja, jotka on kirjattu läntisen naapuritontin 11 luvalla (2025-161) myös sen vuoksi, että osa lausunnoista kohdistuu ko. tontilta purettavaan rakennukseen ja hankekokonaisuuden yhteisväestönsuoja sijoittuu naapuritontille. Mahdollistavia tai puoltavia lausuntoja ovat hankekokonaisuudelle antaneet Kaupunginmuseo, Kaupunkitekniikan keskus,

Ympäristönsuojelun palvelualue, Ympäristöterveyden palvelualue, Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos ja Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

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 RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu

ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

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

Rakennustöiden aikaiset ponttaukset, ankkurit, sijoitusluvat, suoja/rakentamisaikaiset aluevuokraukset, tilapäiset liikennejärjestelyt ja kaivuluvat tulee suunnitella ja hakea kaupunkitekniikan keskukselta ajoissa (vähintään 21 vrk) ennen toivottua toteutusta tai mikäli töillä on vaikutuksia linja-autoliikenteelle (linjamuutoksia/rajoituksia), useita kuukausia etukäteen.

Katualueiden muutosten ollessa selviä, hankkeeseen ryhtyvän tulee teettää niistä tarkemmat revisiot ja sopia suunnitelmista kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten RakL 123 § vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

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

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

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

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

Myymälä- ja liiketilojen toimintojen tarkentuessa tulee olla yhteydessä Ympäristöterveyden elintarvikevalvontaan. Elintarvikelain mukaan pohjapiirustukset tulee toimittaa sinne viimeistään 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus- ja julkisivulevymalleja 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.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erityissuunnitelmiin.

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

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

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava

mahdollisimman ajoissa yhteisjärjestelyjen perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.