

§ 102

Rakentamislupa 49-2025-161, Siltakatu 13

Päätöspäivämäärä

5.6.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

11.6.2025

Rakennuspaikka

49-40-162-11
ESPOON KESKUS
Pinta-ala 7182.0

Siltakatu 13
02770 ESPOO

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten
kerrosala

Asemakaava
K-3, +18.00, 6000 +ma/jk, Liike- ja
toimistorakennusten korttelialue
6000.0 k-m²
4118.0 k-m²

Hakija

Kiinteistö Oy Espoon Siltakatu c/o HOK-Elanto
Firdonkatu 2 T 111
00520 Helsinki

Toimenpide

Kortteliin neljälle tontille rakennettavan hybridirakennuksen osa (1), joka sisältää liike- ja pysäköintitilaa, iv-konehuoneen ja kaksi veikaton tasolle sijoittuvaa talousrakennusta (toinen osittainen), sekä olevan myymälärakennuksen (1003198750) purkaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti
Rakennuksen purkaminen

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
2	1003198750	4496.0	4118.0	29500.0	2

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P1

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta	02.12.2024	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	13.01.2025	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 10 kpl	15.04.2025	Ei arvoa
Kaupunginmuseo	01.04.2025	Mahdollistava
Kaupunkimittaussyksikkö	01.04.2025	Puoltava

Rajanaapurit Espoo	04.04.2025	Puoltava
Espoon seudun ympäristöterveys	09.04.2025	Puoltava
Kaupunkitekniikan keskus	07.05.2025	Puoltava
Ympäristönsuojelun palvelualue	05.05.2025	Ehdollinen
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	13.05.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Pääpiirustukset, 11 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Havainnekuva
Väestönsuojapiirustus ja mitoituslaskelma (yhteissuoja)
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
Hankekuvaus
Valokuvakooste purettavasta rakennuksesta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä, 2 liitettä purkumassoista
Tosite Rapu-selvityksen tekemisestä (korttelin neljälle luvalle)
Purkutyöselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kortteliin neljälle tontille ja kolmelle eri asemakaava-alueelle rakennettavan hybridirakennuksen osalle, joka lupatontilla sisältää liike- ja pysäköintitilaa, vesikatolle rakennettavan koko hybridirakennusta palvelevan iv-konehuoneen ja kaksi naapuritontin asuinkerrostaloa palvelevaa vesikaton tasolle sijoittuvaa talousrakennusta (toinen osittainen). Tontilta puretaan sillä sijaitseva vuonna 1999 valmistunut kaksikerroksinen myymälärakennus (S-market).

Korttelin tonttien 11 (lupatontti), 12, 14 ja 15 yhteisen hankekokonaisuuden lupahakemuksia palvelevat suurelta osin yhteiset liiteasiakirjat, jotka ovat naapuritontin 12 luvan (2025-160) liitteenä ja merkitty ko. luvan liiteluetteloon.

Tonttien 11 ja 12 (lupa 2025-160) 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-3 Liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontin rakennusoikeus on 6000 kem².

Lupatonttia ja itäistä naapuritonttia 12 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 sosiaalityloja ja talotekniikan vaatimia teknisiä tiloja 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 itäiselle naapuritontille 12 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, vesiaiheita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistointeen, 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.

Lupatontti rajautuu pohjoisessa Siltakatuun, lännessä ja etelässä korttelin kiertävään Valakujaan ja idässä K-kortteliin/tonttiin ja LPA-1 korttelin/tonttiin. Asemakaava edellyttää rakennuksen rakennettavaksi kiinni tontin K-kortteliin rajautuvaan itäiseen rajaan. Rakennuksen vesikaton ylimmäksi likimääräiseksi korkeusasemaksi on merkitty +18.00. Tontille on osoitettu ajoliittymäkielto pohjoiselle rajalle.

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 sähköjakelun 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.

Julkisivut tulee toteuttaa korkealaatuisista materiaaleista ja värisävyjen tulee olla raikkaita, Kattokerrosten kaiderakenteiden tulee olla osa julkisivua. Myös huoltotilojen julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoiset ja sisäänajoaukot varustetaan liuku- tai laskuovilla. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen yleisarkkitehtuuriin. Julkisivujen ja pysäköintitilojen pimeän ajan valaistukseen ja häikäisemättömyyteen tulee kiinnittää huomiota. 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 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 länsiosassa. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuu lupatontilla pysäköintitilojen lisäksi Siltakadun puolella myymälä- ja liiketilojen sisäänkäyntiaula ja polkupyörien säilytystila, lännessä Valakujan puolella yläpuolisen myymälän aputiloja ja henkilökunnan sosiaalitilat sekä etelässä korttelin ympäri kiertävän Valakujan puolella teknisiä tiloja. 2. kerroksessa Siltakadun suuntaiseen julkisivuun rajautuu etuliiketiloija ja Valakujan puoleisiin julkisivuihin myymälän (Prisma) liikenne- ja aputiloja. Etuliiketiloiden ja myymälän välille rakennetaan kulkukäytäväyhteys, joka johtaa edelleen länteen Entressen kauppakeskukseen (olevan kulkusillan kautta). Hybridirakennusta palveleva iv-konehuone sijoittuu tontilla sen itäosaan myymälä- ja liiketilojen päälle. Korttelin kaikille neljälle tontille sijoittuvaan pysäköintilaitokseen on Valakujalta kaksi ajoyhteyttä, toinen lännestä ja toinen etelästä.

Tontille sijoittuvien etuliiketiloiden ja kulkukäytävän osalla julkisivut ovat Siltakadun puolella pääosin lasia (osin maalattua metallilevyä), vesikaton yläpuolinen iv-konehuoneen julkisivumateriaali on maalattua metallilevyä (vihreä) ja myös Valakujan puoleisissa julkisivuissa julkisivumateriaali on maalattua metallilevyä, jota käytetään julkisivuissa vaihdellen ja kolmea väriä (vihreä, hopea, kellertävä) käyttäen. Kaikille vesikattopinnoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Myyvälän ja etuliiketiloiden jätehuolto (jätepuristimet) on sijoitettu seinillä rajatun ja katetun huoltopiha yhteyteen 2. kerrokseen. Huoltopiha sijoittuu etelän- ja idänpuoleisille 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 (etuliiketiloiden toimijat). Liiketiloiden käyttöön tulee omia muuntajia, joista 1 kpl (varaus) on tulossa rakennuksen eteläsivulle väestönsuojan viereen. Toinen liiketiloiden muuntaja tulee 3. kerroksen tasolle iv-konehuoneeseen.

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.

RAKENNUSOIKEUS

Purettavaan rakennukseen on käytetty rakennusoikeutta 3955 kem2. Hybridirakennuksen kokonaisala lupatontilla on 15045 m2, josta on varsinaista rakennusoikeutta 6031 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 7564 kem2 ja RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 1450 kem2. Asemakaavan sallimasta lisärakennusoikeudesta on 330 kem2 naapuritontin 11 asumista palvelevia sauna- ja yhteistiloja sekä asuntojen ulkopuolisia aputiloja. Varsinainen rakennusoikeus ylitetään 31 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Tontin rakennusoikeus ylitetään 31 kem². Poikkeusta perustellaan sillä, että osa lupatontilla 2. kerroksessa sijaitsevasta huoltokäytävästä (asemakaavan 3 §) palvelee myös itäisen naapuritontin 12 liiketiloja, ko. naapuritontilla jää osa rakennusoikeudesta käyttämättä. Ylitystä pidetään vähäisenä sen ollessa noin 0,5 % rakennusoikeudesta.
- Siltakadun puolella rakennuksen julkisivuun ulottuva iv-konehuone ylittää korkeudeltaan asemakaavassa määritellyn vesikaton ylimmän likimääräisen korkeusaseman +18.00, iv-konehuoneen räystäskoroksi on esitetty +24.40 ja se ylittää asemakaavan salliman korkeuden noin 6,4 m. Poikkeusta perustellaan sillä, että korttelin kaupunkikuvallisessa massoittelussa on sovellettu kaavan porrastettua räystäslinjaa. Iv-konehuone on Siltakadulla sovitettu rakennuksen yleisarkkitehtuuriin asemakaavan 14 § mukaisesti. Iv-konehuone toimii samalla meluesteenä asutopihan suuntaan.
- Asemakaavassa Valakujaan rajautuvalle itäiselle naapuritontille 15 osoitettu ohjeellinen ajoyhteys pysäköintilaitoksen sijoitetaan lupatontin puolelle. Poikkeusta perustellaan sillä, että tontille 15 sijoitettavan huoltopihan (lupa 2025-163) vuoksi on ajoyhteydelle haettu korttelissa rakenteellisesti ja korkomailman kannalta parempi sijainti siten, ettei ajoluiskien pituus kasva kohtuuttomasti. Alueen asemakaava-arkkitehti on nähnyt tämän poikkeaman mahdolliseksi.
- Itäisen naapuritontin 12 (lupa 2025-160) asuinrakennusten apu- ja pihatiloja toteutetaan pihakansitasolla osittain lupatontin puolelle. Poikkeusta perustellaan sillä, että asuinrakennusten piha muodostuu näin katolle luontevasti ja kansipihan tilankäyttö on mahdollista toteuttaa järkevästi. Tämä poikkeus hyväksytään luvan 2025-160 päätöksen yhteydessä.

Lisäksi hanke poikkeaa Valtioneuvoston asetuksesta väestönsuojille 408/2011, jonka 2 § Väestönsuojan varsinaisen suojatilan koko mukaan "Myymäla-, teollisuus-, tuotanto- ja kokoontumisrakennusten sekä varastotilojen osalta varsinaisen suojatilan pinta-alan tulee olla vähintään yksi prosentti kerrosalasta." Asemakaavassa (4 §) on sallittu sijoittaa pysäköintilaitoksen yhteyteen pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 400 kem². Hankkeessa on käytetty ko. lisäkerrosalaa 398 kem², jota ei ole laskettu mukaan väestönsuojaa mitoittavaan kerrosalaan, jota perustellaan sillä, että em. tilat ovat poistumistieportaita sekä nouto-/varastotiloja, jotka eivät lisää rakennuksen ihmismäärää. Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on puoltanut yhteisväestönsuojaa ja haettua poikkeusta, väestönsuojan koko on riittävä rakennuksessa pysyvästi työskenteleviä henkilöitä varten.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on liike- ja myymälätiloille 1 ap / 50 kem² ja yleisille pysäköintipaikoille 1 ap / 1000 kem². Vähimmäisvaatimus tonttien 11 ja 12 autopaikkoja edellyttäville liike- ja myymälätiloille on 200 ap ja yleiselle pysäköinnille 19 ap, yhteensä 219 ap. Vaadituista autopaikoista on rakennettava 2 le-ap / alkavat 50 ap, tämän jälkeen 1 le-ap / alkavaa 50 ap kohti. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Autopaikkoja toteutetaan korttelin yhteiseen pysäköintilaitokseen 352 ap (näistä tontin 12 asuntojen

paikkoja vähintään 60 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 lupatontille toteutettavaan polkupyörätilaan sijoitetaan näistä 106 pp ja 96 pp sijoitetaan rakennuskokonaisuuden ulkopuolelle sisäänkäyntien yhteyteen.

Pysäköintilaitoksen yhteyteen lännessä Valakujaan rajautuen rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joka toteutetaan itäpuolen tontin 12 kanssa molemmille tonteille rakennettavia myymälä- ja liiketiloja palvelevana S-1-luokan yhteissuojana. Varsinaista suojaa-alaa tarvitaan yhteensä 112 m² 150 henkilölle: lupatontilla suojatilan tarve on 70 m² 94 henkilölle ja tontin 12 suojatilan tarve on 42 m² 56 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana sosiaalityökaluikäytössä.

MUUT SELVITYKSET

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

Hanke on saanut pohjaveden tarkkailuputkille kaupunkitekniikan keskuksen sijoitusluvan (2025-188), jonka määräyksiä hankkeen tulee noudattaa.

YHTEISJÄRJESTELYT

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

TOIMIKUNTAKÄSITELYT

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 osin koko neljän tontin hankekokonaisuutta koskevia lausuntoja, jotka on kirjattu vain tälle luvalla myös sen vuoksi, että osa lausunnoista kohdistuu lupatontilta purettavaan rakennukseen ja hankekokonaisuuden yhteisväestönsuoja sijoittuu lupatontille.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan purettavaksi haettuun arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy:n suunnittelemaan myymälä- ja liikerakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseolla ei ole purkulupa-annettamista.

Kaupunkitekniikan keskus on kiinnittänyt antamassaan lausunnossa huomiota mm. kirjastoauton ajo- ja kääntymisjärjestelyiden säilymiseen, johtojen siirtämiseen ja hulevesien hallintaan korttelin alueella. Siltakadun puolelle esitetty suurikokoisen le-saattoajoneuvon paikka on hyväksytty. Katualueiden muutosten (mm. Sunantien puolelta poistuu kaksi kadunvarsipaikkaa ja katupuita) ollessa selviä, hankkeeseen ryhtyvän tulee teettää niistä tarkemmat revisiot. Rakennuskokonaisuuden ovet on pyydetty sijoitettavan mielellään syvennyksiin, elleivät ne mahdu avautumaan korttelin puolelle suoraan julkisivusta ulos. Kadulle, jk/pp väylälle tai kaavanmukaiselle ajorasite/kulkurasitealueelle avautuvien ovien katosten korkeus tulee olla maanpinnasta mitaten yli 3,2 m. Purkutöille ei ole esteitä, kun hankkeeseen ryhtyvä vuokraa tarvittavat suoja-alueet kaupunkitekniikan keskukselta ja tekee riittävät tilapäiset liikennejärjestelysuunnitelmat myös rakennustyön ajaksi. Rakentamisen aikaiset ponttaukset, ankkurit, sijoitusluvat, suoja/rakentamisaikaiset aluevuokraukset, tilapäiset liikennejärjestelyt ja kaivuluvat tulee suunnitella ja hakea ajoissa (vähintään 21 vrk) ennen toivottua toteutusta tai mikäli töillä on vaikutuksia linja-autoliikenteelle (linjamuutoksia/rajoituksia), useita kuukausia etukäteen. Rakennuskokonaisuuden ulko-ovia on lausunnon jälkeen osin päivitetty. Valakujan puolella lännessä on 5 kpl poistumistieovia, joiden avautumissuuntaa tai paikkaa ei voi vaihtaa. Sisäänkäyntikatosten alle jää 3,2 m vapaata tilaa.

Ympäristönsuojelun palvelualue on antanut purkujätteiden käsittelyyn ehdollisen lausunnon, jossa on mm. edellytetty, että purkujätteestä suuri osa valmistellaan jätelain mukaisesti uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrätetään tai hyödynnetään. Purkutöissä on edellytetty noudatettavan purkutyöselostuksen periaatteita. Erityistä huomiota on kiinnitettävä POP-jätteen (pysyvät orgaaniset yhdisteet) poistamiseen sekä kellarissa tai pysäköintitiloissa/-alueilla havaittaviin öljy- tai bensiinivuotoihin betonin ja asfaltin käsittelyssä. Jos havaitaan mahdollisesti öljyllä tai bensiinillä pilaantunutta maata, on maaperä tutkittava ennen maa-ainesten poistoa tai rakentamista ja jos pilaantuneisuustutkimusten perusteella yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus maaperässä ylittää asetuksen 214/2007 liitteessä säädetyn kynnysarvon sekä asetuksen tarkoittaman taustapitoisuuden, on hakijan oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Mahdollisesti pilaantunutta maa-ainesta ei saa poistaa kiinteistöltä ilman ELY-keskuksen hyväksyntää. Asutuksen läheisyyden vuoksi purkutyön pölyntorjuntaan on edellytetty kiinnitettävän erityistä huomiota. Hanke on vastannut ottavansa lausunnon huomioon hankkeessa.

Hankekokonaisuus on esitelty alustavin suunnitelmin Ympäristöterveyden palvelualueen terveystarkastajalle, joka on lausunnossaan todennut, että tarkkaa lausuntoa ei voida antaa ennen kuin suunnitelmat vielä täsmentyvät. Elintarvikelain mukaan pohjapiirustukset tulee toimittaa liiketoiminnasta ilmoitusta tehdessä, 4 viikkoa ennen toiminnan aloittamista, mutta tarvittaessa lausunto voidaan antaa aikaisemminkin. Hanke on vastannut ottavansa lausunnon huomioon hankkeessa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on puoltanut esitettyä poikkeamaa väestönsuojapaikkojen mitoituksessa. Samassa lausunnossa on

muistutettu

myös, että tällaisessa suuressa moniosaisessa rakennusmassassa osoitteiston selkeys, pääsy asuinhuoneistoihin ja opasteiden merkitys on erityisen suuri (erityisesti ensihoitotehtävät). Samoin aurinkopaneelien saavutettavuuteen, sammutusvedensaantiin ja opasteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Espoon Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunnossa on pidetty hyvänä le-pysäköintipaikkojen sijaintia ja pyöräpysäköintiratkaisuja sekä kiinnitetty erityistä huomiota liikuntaesteisen saattopaikkaan, jota on toivottu myymälä- ja liiketilojen sisäänkäynnin läheisyyteen. Kaavoituksen lähtökohdista ja rakenteellisista syistä johtuen le-saattopaikkaa ei voida sijoittaa rakennuksen pysäköintihalliin (tarvittava vapaa korkeus ei riitä). Kaupunkitekniikan keskus on hyväksynyt hankekokonaisuutta palvelevan le-saattopaikan toteuttamisen Siltakadun katualueelle sisäänkäyntiaulan edustalle. Lausunnon muut kohdat (mm. opasteet) hanke on todennut huomioivansa jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa.

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

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

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

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjiille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita. Mahdollisesti pilaantunutta maa-ainesta ei saa poistaa kiinteistöltä ilman ELY-keskuksen hyväksyntää.

Purku- ja rakennustöiden aikaiset ponttauksat, 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.

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

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.

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

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

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä purkutyön ja rakennustyön tarkastusasiakirjat.

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 julkisivulevymalleja 2-3 kpl väreittäin. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä vaihtoehdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuvuorien 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.

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 voimassaoloaikaa pidentää. Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 55, 56, 59 ja 63
Pelastuslaki § 71

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. +358401936578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.