

§ 68

Rakentamislupa 2025-801, Kulttuuriaukio 2

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-12-40-1 TAPIOLA Pinta-ala 7608.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kulttuuriaukio 2 02100 ESPOO Asemakaava Kulttuuritoiminta 22000.0 k-m ² 9706.0 k-m ²
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
Toimenpide	Laajennus, maalämpökaivojen poraaminen Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 5kpl Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto Ympäristöterveys Espoon seudun Kaupunginmuseo Rajanaapurit Espoo Kaupunkikuvatoimikunta	21.11.2025 06.11.2025 Ei arvoa Ei arvoa Ei arvoa Ei arvoa Puoltava Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18kpl Asemapiirustus-DWG Valtakirja, 2kpl Bruttoalalaskelma	

Kerrosalakaavio ja -laskelma
Pihasuunnitelma
Väritetyt julkisivukuvat
Katujulkisivupiirustukset
Havainnekuvat
Selvitys väestösuojapaikoista
Ennakkoneuvottelun muistio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat
Hankekuvaus
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Rakenteiden suunnittelun perusteet
Paloteknisen suunnitelman selvitysosa & liitekuvat
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus
Esteettömyys selvitys
Akustiikan suunnitteluperusteet ja vaatimukset
Akustiikkaselostus
Taloteknisten järjestelmien ympäristömeluselvitys
Rakennusluvan energiaselvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet
Pinnantasaussuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelman LVI-osuus
HSY:n Liitoskohtalausunto
LVIA-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys autopaikoista, polkupyöräpaikoista ja liikuntaesteisten saatosta
Ympäristöselvitys: valokuvia tontilta
Huoltopihan ajouratarkastelut
ARK Ulkovärisuunnitelma
Väliaikaisen kaukolämpökontin sijainti rakentamisen aikana
Päätös vss ja autopaikkojen osoittamisesta keskusvaestösuojasta, 2kpl
Kokoontumistilaselvitys, selostus & pohjat
RH1-lomake
Tonttijako

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa Espoon kulttuurikeskukseen (125R) laajentamiselle. Laajennus sisältää uuden teatterisalilin sekä siihen liittyviä tausta-, apu- ja yleisöpalvelutiloja. Tilaa haetaan kokoontumistilaksi 1300 henkilölle. Lisäksi haetaan lupaa 15 maalämpökaivon poraamiselle. Tontille on samanaikaisesti vireillä muutoslupa 2025-901 kulttuurikeskuksen muutoksista.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti sijaitsee uudessa asemakaavan korttelialueella (YY/K 12040), jolle saa rakentaa kulttuuritoimintaa palvelevia rakennuksia. Asemakaavan mukaisen tonttijaon muutos ja rekisteröinti ovat vireillä. Tonttijaon

muutosta selventävä asiakirja on lupahakemuksen liitteenä. Muodostuvan tontin tunnus on 49-12-40-2.

Tontin osalle ei ole määritetty kerroslukua, vaan korkein sallittu korkeusasema +38,50.

Tontin rakennusoikeus on asemakaavan mukaan 22 000 kem², johon sisältyy vanha kulttuurikeskus 9706 kem². Uudisosan rakennusoikeudellinen kerrosala on 6702 kem², ja kokonaisuuden kerrosala on laajennuksen jälkeen 16 408 kem². Käyttämätöntä kerrosalaa jää 5 592 kem².

Laajennuksen kokonaiskerrosala on yhteensä 7540 kem², mistä 6702 kem² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta ja 838 kem² RakL § 9: mukaisesta lisärakennusoikeudesta. Tontin varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja, kiinteistö- ja jätehuoltotilat, väestösuojatilat, muuntamotilat sekä maanalaiset tilat rakennuksen ja kannen alla. Laajennuksen kokonaisala on 8998 m²

Kaikki rakentaminen tulee sopeuttaa Tapiolan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla pääosin vaaleita, kestäviä ja korkealaatuisia. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla omaleimaista ja laadukasta. Sisätilojen tulee avautua Kulttuuriaukiolle ja pääsisäänkäyntiä on korostettava näyttävien arkkitehtonisin keinoin. Viherkattojen tulee olla kasvillisuudeltaan monimuotoisia ja kaupunkikuvallisesti laadukkaita. Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

Tontin läpi pohjoisesta etelään kulkee tontin osa, jolla tulee osoittaa reitti yleiselle jalankululle rakennuksen läpi. Kulkuväylän saa kattaa ja rajata lasiovin, ja sen päälle saa rakentaa kulttuurirakennuksen toimintoja. Väylän rajaus on viitteellinen, mutta läpikulkuyhteys on sitova.

Vanha kulttuurikeskus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Laajennus tulee sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

RAKENNUSHANKE

Teatterilaajennuksessa on 6 kerrosta ja kellari. Rakennuksen julkisivut ovat pääosin vaaleaa kuitusementtilevyä ja pystysaumattua titaani-sinkkilevyä, sekä kuvioitua hiottua alumiinilevyä teatteritornissa. Rakennuksen pääjulkisivu avautuu näyttävän aaltoilevan katoksen ja suurien lasiseinien kautta kulttuuriaukiolle. Laatikkomaisista rakennusmassoista koostuvan rakennuksen katot ovat viherkattoja. Laajennusosassa on teräsbetonirakenteiset kantavat seinät ja pilarit sekä ontelolaattatasot.

Uudisosan etelä- ja itäpuoli on varattu yleisölle ja pohjois- ja länsipuoli tuotantotiloille. Välissä on sali, jonka permannon katsomorakenne on muunneltavissa ja poistettavissa. Lämpö ja ravintoa avautuvat kulttuuriaukiolle. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen kaikissa kerroksissa. Uuden ja vanhan rakennusosan välissä on ns. galleriakäytävä, jonka toimii asemakaavan mukaisena kulkuyhteytenä rakennuksen läpi. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Näyttämön etureunassa on porras, jonka nousut ovat asetusta korkeampia. Hakija perustelee poikkeamaa käyttäjän toiminnalla sekä tilan rakenteilla. Porrasyhteys parantaa näyttämön toimintaa ja mahdollistaa nopean yhteyden näyttämöltä katsomoon. Porras sijaitsee näyttämön etureunan rakenteellisen palkin ja etunäyttämön liikkuvien nostimen välisessä tilassa, jonne ei mahdu loivempaa porrasta. Käyttäjän näkökulmasta jyrkkä porras tässä toiminnallisesti parempi, kuin ei porrasta lainkaan. Kyseessä ei ole yleisöporras, vaan näyttämölle on toinen liikuntaesteisille sopiva reitti viereisen äänisolun kautta. Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 200 kem², tälle hankkeelle yhteensä 35 ap. Autopaikat 35 kpl toteutetaan kaavan mukaisesti Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Liikuntaesteisten autopaikat 2 kpl sijoittuvat katusuunnitelman mukaan Kaupinkalliontien varteen.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 200 kem², tälle hankkeelle yhteensä 35 pp. Kulttuuritilojen pyöräpaikkoja saa sijoittaa viereiselle yleiselle alueelle lähelle keskeisiä kulkureittejä. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan 35 kpl, joista kaikki aukiolle ja yleisille katualueille rakennuksen läheisyydessä. Pyöräpysäköintipaikat on huomioitu katusuunnitelmassa.

Laskennallinen väestönsuojapaikkojen tarve laajennusosalle on 90 suojapaikkaa ja ne tullaan toteuttamaan Tapiolan kesküs väestönsuojaan. Hakemukseen on liitetty päätös suojapaikkojen osoittamisesta Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n väestönsuojaan.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Yleisötilat on suunniteltu erityisen esteettömyyden taso huomioiden. Hankkeen luonteesta johtuen on lupaehdoksi kirjattu esteettömyyden toteutumiseen liittyvä työmaakäynti kohteessa ennen sen käyttöönottoa.

MUUT SELVITYKSET

Hankkeesta on tehty melumallinnus, jonka mukaan kohteen talotekniikan tuottamat äänitasot ovat asetuksen mukaiset. Lupaehdoksi on kirjattu melumittausten suorittaminen kohteessa ennen sen käyttöönottoa.

Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla on todettu kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Pima raportti on toimitettu ELY-keskukselle. Maaperä puhdistetaan rakentamiseen sopivaksi. Näiltä osin alueen maankäytölle ei ole estettä. Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista.

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma, joka on esitelty pelastuslaitokselle. Rakennus varustetaan hätäkeskukseen liitetyllä automaattisella sammutusjärjestelmällä sekä hätäkeskukseen kytketyllä automaattisella paloilmoittimella.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta. Hanketta puollettiin ehdoin huoltopihan turvallisuudesta, julkisivujen verhoilusta, viherkatoista ja IV-elimien integroimisesta, sekä terassikatoksen liittymisestä kulttuurikeskukseen. Suunnitelmia on muutettu annetun lausunnon mukaisesti niiltä osin, kuin se on ollut teknisesti mahdollista.

Hankkeesta on pidetty tekninen esittely sekä talotekniikan esittely. Lupaehdoksi määrätään pohjaveden hallinta □ ja tarkkailusuunnitelma.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus puoltaa hanketta muilta osin, mutta edellyttää maalämpövarakaivojen porausreikien paikkojen esittämisen katusuunnitelmassa. Lisäksi lausunnossa annetaan ohjeet, jonka mukaan talotekniset rakenteet tontin ulkopuolella on vietävä kadun rakennussuunnitelmiin tai niille tulee saada erikseen sijoituslupa. Hanke on tehnyt yhteistyötä katusuunnittelun kanssa, ja rakenteet sekä tekniikka on viety katusuunnitelmaan. Osalle rakenteita, jotka eivät kuulu katusuunnitelmaan, on saatu sijoituslupa 049-2026-159.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että se on osallistunut hankkeeseen kaavaprosessin aikana ja rakennussuunnitteluvaiheessa, eikä sillä ei ole lupahakemukseen huomauttamista.

Elintarvikevalvonta on antanut lausunnossa yleisiä ohjeita koskien riittävää elintarvikehygieniaa, jotka hanke huomioi toteutus suunnittelussa.

Hanke on esitelty vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmässä. Työryhmä on ottanut lausunnossaan kantaa mm. LE- pysäköintipaikkojen sekä saattoliikenteen toimivuuteen. Molemmat toiminnot sijaitsevat tontin ulkopuolella katualueella sekä aukiolla, ja em. toiminnot on huomioitu mahdollisuuksien mukaan katusuunnitelmassa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu viranhaltijapäätös, jolla Espoon kaupunki osoittaa autopaikkojen ja väestösuojapaikkojen sijoittamisen Tapiolan Keskuspysäköinti Oy:n väestösuojaan. Paikat on lisäksi kirjattu TKP:n VSS paikkojen rekisteriin.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kiinteistön 49-12-50-6 haltijalla on ollut huomautettavaa. Kiinteistön haltija on esittänyt huolensa mm. alueen turvallisuudesta sekä esteettömistä kulkureiteistä rakennustyön aikana. Hankkeeseen ryhtyvä pitää vastineessaan tärkeänä, että rakentaminen toteutetaan siten, että naapurikiinteistöille aiheutuva haitta jää mahdollisimman vähäiseksi, ja että hankkeen aikana toimitaan hyvässä yhteistyössä osapuolten kesken.

TIEDOKSI:

huomauttanut naapuri

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Kokoontumistilassa saa yhtä aikaa oleskella enintään 1300 henkilöä. Kokoontumistilaan tulee näkyvälle paikalle sijoittaa kyltti tilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat, viherkatot

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:

aloituskokous

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:

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.

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

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

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

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

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

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on

huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennushanke on RakL 116 § tarkoittama erittäin vaativa ja se edellyttää erityismenettelyä, jonka kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksessa.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, sauma- ja väriysohjeista 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.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että kohteen talotekniikan tuottamat äänitasot eivät ylitä Ympäristöministeriön asetuksen suurimpia sallittuja äänitasoja naapuruston asuinrakennusten julkisivuilla tai piholla.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivon sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erytyissuunnitelmiin. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, asennuspiirustus ja materiaalit esitellään esteettömyysasiantuntijalle.

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.

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

Rakennuspaikkana oleva tontti tulee olla muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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.

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

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.