

Rakentamislupa 2026-763-Otakaari 22

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-10-10-2	Otakaari 22
OTANIEMI	02150 ESPOO
Pinta-ala 6157.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue opiskelija-asuntoja varten
Kaavanmukainen rakennusoikeus	8700.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	1758.0 k-m ²

Hakija

Teknologiföreningen
Otakaari 22
02150 ESPOO

Fastighets Ab Urdsgjallar
Otsvängen 22 B
02150 ESPOO

Toimenpide

Opiskelija-asuntolarakennus (1) ja seura- ja kerhorakennuksen (557H) peruskorjaus

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Kaupunkimittaussyksikkö	12.08.2026	Puoltava
Espoon seudun ympäristöterveys	01.07.2026	Ehdollinen
Ympäristönsuojelun palvelualue	01.07.2026	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen 7 kpl	01.09.2026	Mahdollistava
Museovirasto	14.09.2026	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 17 kpl
Lainhuutotodistus
Valtakirja
Rasitesopimus
Hankekuvaus
HSY:n liitoslausunto
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Esteettömyys selvitykset
Energiaselvitys ja -todistus
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Meluselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Kosteudenhallintaselvitykset
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma
Haitta-ainekartoitus
Ympäristöselvitys
Värilliset julkisivut 4 kpl
Valokuvia
VSS-piirustukset ja -ilmoitus
Kortteli- ja katujulkisivupiirustus
Tonttileikkauspiirustukset
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennesuunnittelun perusteet
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennussuojeluselostus
Kokoontumistilaselvitys
Rakennushistoriaselvitys
Julkisivujen ja vesikattojen kuntotutkimus
Ohjeet puiden suojaukseen
Selvitys velvoitepysäköintipaikoista
Kokoontumistilaselvitys
Yhteistilaselvitys
LVI-aseokuva
Ravintolan laiteluettelo
Kesäajan sisälämpötilaraportti
Rakennustuoteluettelo
Viherkerroinlaskelma
Ennakkoneuvottelumuistiot
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja**LUPAHAKEMUS**

poikkeukset

Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen ja seura- ja kerhorakennuksen *557H peruskorjaamiseen ja laajentamiseen. Samalla seura- ja kerhorakennuksesta puretaan osa.

ASEMAKAAVA

Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2026. Seura- ja kerhorakennus on asemakaavassa suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaana rakennuksena merkinnällä "sr", jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Purettavaa osaa rakennuksesta ei ole suojeltu. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa. Suojeltavia sisätiloja ovat sisäkadun tilaratkaisu sekä juhlasalin tilaratkaisu portainen.

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 8 700 kem2 ja kerrosluvut II-VI. Alueelle saa sijoittaa yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja väestönsuojatilat. Asemakaavassa on osoitettu tontille rakennusala enintään kahdesta kuuteen kerrosta korkealle asuinkerrostalolle sekä yksikerroksiselle vanhan seura- ja kerhorakennuksen uudelle laajennusosalle. Asuinkerrostalossa tulee olla kalteva katto, jonka räystäskorot on sovitettu ympäröivien rakennusten mukaan. Yksikerroksisessa osassa tulee olla viherkatto.

Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuja voidaan elävöittää myös muita materiaaleja käyttäen ympäröivän rakennuskannan luonne ja kaupunkikuvallinen laatutaso huomioiden. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Lisäksi asemakaavassa on melutorjuntaa, hulevesien hallintaa, ulkovalaistusta sekä viherkerrointa koskevia määräyksiä. Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

RAKENNUSHANKE

Hanke koostuu kahdesta osasta: uudisrakennuksena rakennettavasta opiskelija-asuntolasta (1) sekä peruskorjattavasta seura- ja kerhorakennuksesta (2, jäljempänä TF). Rakennukset ovat kiinni toisissaan. Asuinkerrostalossa on 2-5 kerrosta. TF:n kerrosluku on asemakaavamerkin ½ k III mukainen. Molemmissa rakennuksissa on kellari. TF:n julkisivut ovat muottilevyypintaista betonia. Uudisrakennuksen julkisivupinnat ovat kahdella värillä maalattua puupaneelia. Uudisrakennuksen katto on pääosin loivasti nouseva lapekatto, materiaali on bitumikermi. Lisäksi rakennetaan 1-kerroksinen tasakattoinen osa uudisrakennuksen ja TF:n väliin. Sen kattopinta toteutetaan pääosin viherkattona. TF:ssä on kumibitumikermipintainen tasakatto.

Kortteliin saavutaan Otakaarelta. Tontin ajoliittymä sijaitsee tontin pohjoisosassa ja palvelee opiskelija-asuntojen huolto-, pelastus- ja saattoliikennettä sekä ajaa tontilla sijaitseville autopaikoille. TF:n ajoliittymä huolto-, pelastus- ja saattoliikennettä varten on tontin eteläosasta Dipolin tontin (49-10-10-3) kautta. Myös TF:n pääsisäänkäynti sijaitsee Dipolin puolella. Opiskelija-asuntojen jätetila sijaitsee A-portaan vieressä, alapihan yhteydessä. Hulevedet kerätään

pihan alle viivytysputkiin sekä maanvaraisen pihan hulevesipainanteisiin. Viivytysputkista vedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon.

1. Uusi opiskelija-asuntola

Rakennettava opiskelija-asuntolarakennus on pienasuntovaltainen. Asuntoja tulee yhteensä 158 kpl, joista 118 kpl on 1-2h + kt ja loput 40 kpl 2-4h + kt soluasuntoja. 12 kpl 1h + kt asunnoista on LE-mitoitettuja. Asuntojen keskipinta-ala on 34,9 m². Opiskelija-asuntojen yhteistiloista pesula- ja kuivaustilat sekä kerhotilat sijaitsevat sisäpihan yhteydessä maantasokerroksessa. Saunatilat ovat 3. kerroksessa ja niiden yhteydessä oleva terassi TF:n katolla. Uudet kerhotilat ovat suoraan yhteydessä TF:n juhlatiloihin, jolloin yhteiskäyttö on mahdollista. Varastotilat, autotallit sekä pääosa teknisistä tiloista on sijoitettu kellarikerrokseen. Leikki- ja oleskelualueet ovat sisäpihalla suojassa melulta.

2. Seura- ja kerhorakennus TF

Fastighets Ab Urdsgjallar (TF) valmistui 1966 vuonna 1962 järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Ensimmäisen palkinnon voitti Kurt ja Thua Mobergin ehdotus Bacci Tempus. Vuonna 1976 laajennettiin kellarikerroksessa puku- ja pesutiloja. Keittiötä laajennettiin 1992. Vuoden 1999 rakennettiin uusi ilmanvaihtokonehuone vanhan keittiön yläpuolelle. TF-hankkeessa toteutetaan laaja tekninen peruskorjaus. Rakennuksen pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan. Merkittävimmät muutokset kohdistuvat juhlasalin päätyyn sekä vanhan keittiön alueelle. 1992 tehty keittiön laajennus puretaan uudisrakennuksen tieltä. Uudet keittiötilat sijoitetaan TF:n laajennusosaan, tarjoilutila ja astianpalautus jäävät vanhaan osaan. Muutoksilla parannetaan esteettömyyttä ja toiminnallisuutta sekä vastataan ravintolan kasvaneisiin käyttäjämääriin. Esteettömyyttä parannetaan rakentamalla hissi vanhaan porraskuiluun. Lisäksi ravintolatilojen yhteyteen toteutetaan esteetön WC. Lähes kaikki talotekniset järjestelmät uusitaan. 1999 rakennettu ilmanvaihtokonehuone kanavareitteineen puretaan. Ilmanvaihtokanavat siirretään rakennusmassan sisälle. Laajennusosaan sijoitetaan kaksi uutta ilmanvaihtokonehuonetta. Lisäksi Klubbeniin ja kellarikerrokseen rakennetaan omat uudet ilmanvaihtokonehuoneensa. Ulkoseinien kevyet rakenteet puretaan ja betonirakenteet kunnostetaan. Julkisivumateriaalit säilyvät pääosin ennallaan, paitsi ikkunat uusitaan puu-alumiini-ikkunoiksi. Sisääntulopäädyissä sijaitsevat alkuperäiset suuret ulko-ovet kunnostetaan. Liittymäkohdissa uudisrakennukseen toteutetaan vähäisiä ikkunamuutoksia. Muutoksissa pyritään säilyttämään rakennukselle ominainen kahden materiaalikentän vuoropuhelu. Betoniset pystyaiheet nousevat edelleen räystäslinjan yläpuolelle, ikkuna- ja oviaukot sijaitsevat puuverhoilluissa kohdissa ulkoseiniä. Vesikatto uusitaan. Samalla uusitaan kattoikkunat, joiden muotoiluun tehdään vedenpoistoa ja rakenteellista kestävyyttä parantavia muutoksia. Ravintolan jätehuolto sijaitsee huoltopihalla, ravintolakeittiön välittömässä yhteydessä. Erillinen ravintolan käytössä oleva oleskelualue osoitettu Otakaaren puoleiselle tontin osalle. Hakemuksen liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 8700 kem², jonka

lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja, autonsäilytystiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asumista palvelevia aputiloja kerroksiin. Yliopistokampuksen toimintaa palvelevia järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja yhteensä saa olla enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, eli 2610 kem2. Opiskelija-asuntolarakennuksen kokonaisala on 8851 m2. Kerrosala on yhteensä 8851 kem2, josta asemakaavan sallimia ylityksiä on yhteensä 985 kem2 (varasto-, jäte- ja kiinteistönhoitotilat, yhteistilat sekä autotallit) ja RakL 9 § sallimia 919 kem2 (Us 250 mm ylitys, talotekn. kuilut ja hormit, yleisiin tiloihin avautuvat tekn. tilat). Tilavuus on 27680 m3. Korjattavan rakennuksen *557H kokonaisala ennen muutoksia oli 1800 m2, kerrosala 1758 kem2 ja tilavuus 7045 m3. Hankkeen myötä kokonaisala kasvaa 93 m2, kerrosala pienenee 9 kem2 ja tilavuus pienenee 30 m3. Muutosten jälkeen korjausosan kokonaisala on 1893 m2, kerrosala 1893 kem2 ja tilavuus 7015 m3. Hankkeessa puretaan 243 kem2. Rakennusten kokonaisalaksi tulee yhteenlaskettuna 10 744 m2 ja kerrosalaksi 10 744 kem2. Tontin rakennusten tilavuus on yhteensä 34 695 m3. RakL 9 § sallimia ylityksiä on 144 kem2 (taloteknisiä kuiluja ja hormoneja sekä yleisiin tiloihin avautuvia teknisiä tiloja). Kun kerrosalasta 10 744 vähennetään sallittu lisäkerrosala 2048 (10 744-2048 = 8696), ei asemakaavassa annettua kerrosalaa ylitetä.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta, rakennusjärjestyksestä ja/tai asetuksista seuraavasti.

Poikkeukset asemakaavasta:

1. Rakennusalan ylitys

Uudisrakennuksen ulkoseinät ulottuvat rakennusalan rajan yli noin 0,16 m rakennuksen etelä- ja itäjulkisivuilla koko julkisivujen pituuksiltaan (37+24+74 m).

Perustelu: Opiskelija-asuntojen rakentamisen Varke-rahoitus opiskelija-asunnoille säätelee rakennuksen minimihuoneistoalaa. Tekniset tilavaraukset ja ulkoseinien rakennepaksuus aiheuttavat rakennusalueen rajan ylitykset.

2. Räystäskorkeudesta poikkeaminen

Uudisrakennuksen ylin räystäskorkeus ylittää asemakaavaan merkityn ylimmän räystäskorkeuden noin 0,17 m.

Perustelu: Rakennuksen ilmanvaihto sekä riittävä eristekerros.

3. Palomuurin rakentamatta jättäminen rakennusten välissä

Rakennuksien välille toteutetaan rasitesopimus palomuurin poisjättämiselle. Tontin rakennusten paloluokka (P1) ja suojaustaso (1) ovat samat. Palo-osastointi toteutetaan käyttötapaosastoinnilla.

Perustelu: Palomuurin pois jättämisellä mahdollistetaan sekä ulko- että sisätilojen sujuva ristikkäin käyttö sekä ikkunoiden säilyttäminen ja sijoittaminen tarkoituksen mukaisesti

4. Topten-käytäntöjen yhteistilojen suositeltavista pinta-aloista ja määristä

on poikettu vähäisesti sauna- ja kerhotilojen osalta, sillä TF:n osakunnan jäsentilat ovat niiden asukkaiden käytössä, jotka ovat osakunnan jäseniä.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus tontilla on opiskelija-

asuntoja varten 1 ap / 500 kem² ja järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloja varten 1 ap / 200 kem². Porrashuoneen/-käytävien pinta-ala ei vaikuta autopaikkojen, polkupyöräpaikkojen tai yhteistilojen mitoittamiseen. Opiskelija-asuntoja varten vaaditaan vähintään 13 ap ja seura- ja kerhorakennusta varten 9 ap, yhteensä 22 ap. Lupahankkeessa toteutetaan tontille 15 ap, joista 6 sijaitsee opiskelija-asuntolan autotallissa ja 9 seura- ja kerhohuonerakennuksen autopaikkaa pihamaalla. LE-paikkoja on kaksi, yksi pihamaalla ja yksi autotallissa. Opiskelija-asuntolan puuttuvat 7 autopaikkaa vuokrataan lähistöltä Jämeräntaipaleella sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta. Kaikkiin kiinteistöille tuleviin autopaikkoihin toteutetaan sähköauton latauspistevalmius.

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 20 kem² opiskelija-asunnoille ja järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloille 1 pp / 50 kem².

Opiskelija-asuntoja varten vaaditaan 309 pp, joista vähintään 80 % (248 pp) tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Seura- ja kerhorakennuksen vaadittu polkupyöräpaikkamäärä on 35 pp. Hankkeessa toteutetaan kaikkiaan 344 pp (309 + 35 = 344). Pyöräpaikoista 96 kpl sijaitsee pihamaalla. Pihalla sijaitsevat paikat ovat yhteiskäyttöisiä.

Väestönsuoja: Opiskelija-asuntolan suojatarve on $6947 \text{ kem}^2 \cdot 2 \% = 138,9 \text{ m}^2$ / 186 hlöä. Järjestö-, kokoontumis- ja liiketiloille suojatarve on $1743 \text{ kem}^2 \cdot 1 \% = 17,43 \text{ m}^2$ / 24 hlöä. Tontin väestönsuojapaikat sijaitsevat kalliosuojassa. Luvan liitteeksi on toimitettu erillinen sopimus suojapaikoista.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ja parvekelasien ääneneristävydestä.

YHTEISJÄRJESTELYT

Kiinteistön omistajien välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu taloteknisistä järjestelmistä, yhteisistä perustus- ja runkorakenteista, iv-konehuoneista, saunoista, sähköautojen latauspisteistä, kattoterassista, sisäpihan terassista, kulkuyhteyksistä ja yhteisalueista. Asuinrakennuksen ja kokoontumistilan välille esitetään laadittavaksi seinärasite

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 16.6.2026. Hanketta on puollettu seuraavilla ehdoilla, että puujulkisivua rauhoitetaan vähentämällä sen ilmeen kontrastisuutta, pyritään luomaan seura- ja kerhorakennukselle (TF) sen ansaitsema hillityn harmoninen tausta, varmistetaan pihasuunnitelmassa keittiön huoltoliikenteen turvallisuus, huolehditaan tärkeässä roolissa olevan säilytettävän puuston suojauksesta sekä suunnitellaan kohteen valaistusratkaisut ja pintamateriaalit Otaniemen hengessä.

Suunnitelmia on päivitetty lausunto huomioiden. Puujulkisivun kontrastisuutta on vähennetty päivittämällä sävyjä tummemmiksi ja murrettummiksi, pääsisäänkäynnin edessä olevalle alueelle on lisätty kiveys, liikennesuunnittelija on tarkastanut ajourat, huoltoajalle tehdään

opastus, puuston työaikainen suojaus on ohjeistettu, valaistusratkaisu ja pihavarusteet on koordinoitu sopimaan Dipolin piha-alueen ratkaisujen kanssa ja pihan pintamateriaalit ovat Otaniemen hengen mukaiset. Piha alueella säilytetään ja vahvistetaan maiseman nykyisiä ominaispiirteitä. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä esittelypalaverissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on ehdollinen. Lausunto koskee erityisesti tontin itäreunan eko-1 -aluetta, jolta esitetään kaadettavaksi runsaasti puita. Valtaosaa liito-oravan reitiltä kaadettavista puista ei ole esitetty istutuksilla korvattaviksi. Tällöin liito-oravan kulkureitti tulee noin 60 metrin matkalta tukeutumaan pelkästään ulkoilureitin ja urheilukentän väliseen puuriviin. Suunnitelmaa on lausunnon jälkeen päivitetty Ympäristönsuojelun lausunnon edellyttämään suuntaan lisäämällä puita tontin itäreunalle. Lisäksi lausunnossa annetaan ohjeita puiden kaatamisajankohdalle, suojaamiselle sekä haitallisten vieraslajien poistamiselle.

Ympäristöterveyden palvelualue

Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto on ehdollinen. Elintarvikevalvonnalla ei ollut huomautettavaa suunnitelmiin, mikäli toiminta toteutetaan esitetyllä tavalla ja suunnittelussa sekä toiminnassa huomioidaan lausunnon havainnot. Havainnot koskivat keittiön työskentelypinta-alaa, säilytystiloja, siivoustiloja, lattiakaivoja ja kuljetuslaatikoiden sekä rullakoiden säilytystä.

Museovirasto

Museoviraston lausunto on ehdollinen. Lausunnon mukaan purku- ja rakennustöissä on varmistettava, ettei uudisrakentaminen aiheuta vaurioita säilytettävälle rakennukselle, tarkoituksella purettavien osien lisäksi. Uusien ikkuna-alueiden materiaalit ja detaljit tulee hyväksyttää Museovirastolla esimerkiksi mallikatselmuksella. Gatanin ja juhlasalin seinä-, lattia- ja sisäkattopinnoissa on ensisijaisesti noudatettava säilyttävän korjaamisen periaatteita. Rakennusperinnön kannalta arvokkaita materiaaleja, rakennusosia ja pintakäsittelyjä on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Pitkään, raskaassakin käytössä olleiden tilojen pintojen jäljet ja kulumisen muodostavat rakennuksen patinaa. Betonijulkisivujen kunnostustoimenpiteet varmistetaan koemalleilla. Näistä ja muista tarvittavista mallikatselmuksista sovitaan erikseen Museoviraston kanssa. Korjaus- ja muutostöistä laaditaan rakennushistoriaselvitystä täydentävä, sopivin piirustuksin sekä valokuvin kuvitettu, korjaus- ja restaurointiraportti. Raportti pyydetään toimittamaan Museovirastoon ja Espoon kaupunginmuseoon.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

OHEISMATERIAALI Esittelymateriaali lautakunnan kokoukseen

TIEDOKSI Museovirasto

Esittelijän

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

päätösehdotus

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

Muut ehdot:

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

On laadittava purkutyösuunnitelma.

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

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

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Työmaavesien hallintasuunnitelma on esiteltävä ympäristönsuojelun palvelualueelle ja tallennettava Erityissuunnitelmiin.

Korjaus- ja muutostöistä laaditaan rakennushistoriaselvitystä täydentävä, sopivin piirustuksin sekä valokuvin kuvitettu, korjaus- ja restaurointiraportti.

Betonijulkisivujen kunnostustoimenpiteet varmistetaan koemalleilla. Uusien ikkuna-alueiden materiaalit ja detaljit tulee hyväksyttää Museovirastolla. Näistä ja muista tarvittavista mallikatselmuksista sovitaan erikseen Museoviraston kanssa.

Purku- ja rakennustöissä on varmistettava, ettei uudisrakentaminen aiheuta vaurioita säilytettävälle rakennukselle, tarkoituksella purettavien osien lisäksi.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä laadunvarmistusselvitys.

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

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

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

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

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

Ennen purkua valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on kaupunginmuseolle järjestettävä mahdollisuus valokuvaamalla tai muulla tavoin dokumentoida rakennus.

Ennen purku/rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava rungon sekä juuriston osalta ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjiille kohdan 1.2 määräyksiä ja ohjeita.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritsvaihtoehtoista 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.

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

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 rasitteista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen 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.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

RakL 29 §, 42 §, 44 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Mirkka Kaaja
mirkka.kaaja@espoo.fi

Käsittely

Päätös