



Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Espoon kaupunki

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Kokoustiedot

Aika

08.10.2026 klo 17:00 -

Paikka

Neuvotteluhuone Pitkäjärvi, Tekniikantie 15, 1.krs

Lisätietoja

Käsiteltävät asiat

Asian nro	Liitteen nro	Kokousasian otsikko	Sivu
1		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	2
2		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	3
3		Lupa- ja valvontaviraston päätös, betonijätteen varastoinnin ympäristölupa ja toiminnan aloittamislupa, Espoon kaupunkitekniikan keskus, Hylkeenpyytäjäntie 2	4
4		Rakentamislupa 2025-1010, Lähdepurontie 1	8
5		Rakentamislupa 2026-728, Meripoiju 8	14
6		Rakentamislupa 2026-693, Martinsillantie 10	29
7		Rakentamislupa 2026-763-Otakaari 22	39
8		Rakentamislupa 2026-765-Forstmestarinpiha 3	51

Espoo 1.10.2026.

Maria Saita
puheenjohtaja

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätösehdotus

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.10.2026 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus Pöytäkirjan tarkastajiksi valitaan Olli Lehtonen varalla Waqar Zafar ja Jarmo Nieminen varalla Petri Toivola.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Asianumero 4808/11.01.00/2025

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 08.10.2026

3

Lupa- ja valvontaviraston päätös, betonijätteen varastoinnin ympäristölupa ja toiminnan aloittamislupa, Espoon kaupunkitekniikan keskus, Hylkeenpyytäjätie 2

Valmistelijat / lisätiedot:
Paavilainen Tommi

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Ympäristöjohtaja Söderman Tarja

Ympäristö- ja rakennuslautakunta merkitsee tiedoksi Lupa- ja valvontaviraston 11.9.2026 tekemän päätöksen Nro 416/2026 (LVV-U/19741/2026), joka koskee Espoon kaupunkitekniikan keskuksen betonijätteen varastoinnin ympäristölupaa ja toiminnan aloittamislupaa osoitteessa Hylkeenpyytäjätie 2.

Käsittely

Päätös

Selostus

Lupa- ja valvontaviraston päätös

Lupa- ja valvontavirasto on 11.9.2026 päätöksellä Nro 416/2026 (LVV-U/19741/2026) myöntänyt Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskukselle ympäristöluvan betonijätteen varastointitoiminnalle. Lupa koskee entisen Suomenojan jätevedenpuhdistamon rakennusten ja rakenteiden purkamisesta syntyneen ja alueella murskatun betonijätteen väliaikaista varastointia kiinteistöllä 49-31-1-4 osoitteessa Hylkeenpyytäjätie 2. Betonimursketta on 77 100 tonnia.

Luvan saaja voi aloittaa hakemuksen mukaisen toiminnan lupapäätöksen mukaisia lupamääräyksiä noudattaen muutoksenhausta huolimatta (ympäristönsuojelulaki 199 §).

Päätös on nähtävillä osoitteessa <https://ytietopalvelu.lvv.fi/fi-FI/asia/3314615>. Valitusaika Vaasan hallinto-oikeuteen päättyy 19.10.2026.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta antoi lupahakemuksesta ympäristönsuojelu- ja terveydensuojeluviranomaisen lausunnon Lupa- ja valvontavirastolle 29.4.2026 § 64.

Päätöksen sisältö

Päätöksessä on annettu lupamääräykset mm. pilaantumisen ehkäisemiseksi. Jätteen käsittelytoiminnan vakuudeksi määrättiin 115 650 euroa.

Betonijätettä hyväksyttiin varastoitavan alueella kolme vuotta. Tämä perustuu kaatopaikoista annettuun valtioneuvoston asetukseen (331/2013). Yli kolme vuotta kestävä varastointi olisi katsottu kaatopaikaksi. Hakemuksessa betonijätteen enimmäisvarastointiajaksi esitettiin viisi vuotta.

Lupa- ja valvontavirasto katsoi, että toiminta on ympäristönsuojelulain 12 §:n edellytysten mukaisesti kaavan mukaista. Kyse on kaavan mukaisen jätevedenpuhdistamon toiminnan lopettamiseen liittyvien toimenpiteiden myötä syntyneiden purkujätteiden määräaikaista varastoinnista ennen jätteiden toimittamista hyötykäyttöön, eikä alueella oteta vastaan tai käsitellä muuta jätettä.

Lautakunnan lausunnon huomioiminen lupakäsittelyssä ja lupapäätöksessä

Lautakunta ehdotti, että hakija esittää tarkennusta varastointitarpeelle. Päästöjen osalta lautakunta katsoi, että toiminnasta ei saa aiheutua melu- ja pölyhaittaa. Päästöjen vaikutuksia tulee arvioida myös sen valossa, että ympäristö on vuosia voimakkaan rakentamisen kohteena aiheuttaen asukkaille rasitusta. Lautakunta edellytti Finnovikenin valtakunnallisesti arvokaan lintukosteikon ja viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan huomioimista. Pintavesiin kohdistuvien päästöjen osalta lautakunta edellytti, että viereisestä Djupsundsbackenistä on tarkkailtava vähintään veden pH-arvoa. Lautakunta lausui myös polttoainevuotojen estämisestä ja keräämisestä.

Hakijan selitys

Hakija on selityksellään vastannut lausuntoon. Hakija on muun muassa selventänyt betonimurskeen varastoinnin jälkeistä käyttöä ja siten tarvetta varastoinnille. Betonimursketta hyödynnetään myös Finnoon lähialueen ulkopuolella. Kaikissa käynnissä olevissa infrasuunnitteluhankkeissa arvioidaan betonimurskeen hyödyntämismahdollisuudet jo osana suunnittelua.

Päästöjen osalta hakija on kertonut, että melua aiheutuu vain hyvin satunnaisesti. Kuormauksen aikana alueella työskentelee ainoastaan kaivinkone tai pyöräkuormaaja ja kuorma-auto. Erityisen häiritsevää melua ei aiheudu.

Hakija on tarkentanut suunnitelmaansa pölyntorjunnasta. Hakija on lisäksi todennut, että betonimurskekasen pinta kovettuu veden vaikutuksesta. Siksi pölyäminen estyy, kun kuorma ei ole käynnissä.

Liikenteen haittoihin liittyen hakija on todennut, että liikennemäärä ei lisäännä ympäristöluvan mukaisen toiminnan vuoksi. Massojen poisvienti vain jakaantuu pidemmälle ajanjaksolle.

Vesipäästöjä koskien hakija on kertonut, että varastointialueelta on purettu tai poistettu kaikki kaivot ja viemärit. Purosta pH-arvon mittausta on mahdollista ylä- ja alajuoksun puolella.

Hakijalla ei ollut huomauttamista polttoainepäästöistä esitettyyn.

Annetut lupamääräykset

Lupamääräyksen 4 mukaan melua aiheuttavaa toimintaa saa harjoittaa arkisin maanantaista perjantaihin klo 7:00–18:00. Määräys on annettu kohtuuttoman rasituksen ehkäisemiseksi. Lupaviranomainen on katsonut, ettei hakemuksen mukaista toimintaa ole tarpeen rajoittaa pesimäkauden aikana. Toiminnasta syntyvä melu on luonteeltaan tavanomaiseen maarakentamiseen rinnastuvaa eikä ennalta arvioiden poikkea lähialueen muusta taustamelusta siten, että toiminnalla olisi luonnonsuojelulain vastaisia vaikutuksia.

Lupamääräyksen 9 mukaan toiminnassa käytettävät koneet on pidettävä kunnossa ja toimintaa on muutoinkin harjoitettava siten, että toiminnasta aiheutuva melupäästö on mahdollisimman vähäinen.

Lupamääräys 8 on annettu ilmaan kohdistuvien päästöjen ehkäisemiseksi ja rajoittamiseksi. Määräyksessä huomioidaan erityisesti Finnovikenin kosteikon suojeleminen pölyltä. Määräyksen mukaan toimintaa on harjoitettava siten, että varastoinnista ja siihen liittyvästä liikennöinnistä ei aiheudu pölyhaittaa varastointialueen ulkopuolelle. Pölypäästöjä on ehkäistävä varastoinnin ja kuormaustöiden aikana tarvittaessa kastelemalla betonimurskekasat ja lähtevät kuormat sekä peittämällä lastatut betonimurskekuormat. Pölyämistä on ehkäistävä teiden pesuharjauksella, renkaiden pesulla tai pölyäminen on estettävä muulla asianmukaisella menetelmällä. Määräyksen 12 mukaan pölyämistä on tarkkailtava silmämääräisesti. Edellä mainituissa kohdissa myös määrätään keskeyttämään toiminta, jos pölyäminen ei muuten lopu sekä tekemään korjaavat toimet.

Lupamääräyksen 6 mukaan hule- ja valumavesien kulkeutuminen varastointialueen ulkopuolelle on estettävä rakenteellisin keinoin. Lupamääräyksen 11 mukaan Djupsundsbäckenin vedenlaatua on tarkkailtava mittaamalla veden pH-arvo vähintään kahdesta tarkoituksenmukaisesta tarkkailupisteestä keväällä ja syksyllä.

Lupamääräyksessä 7 on määrätty lautakunnan lausunnon tasoisesti työkoneiden tankkauksien ja välttämättömien huoltotoimenpiteiden suorittamistavasta, niihin liittyvistä rakenteista ja polttonestesäiliöstä. Lisäksi määräyksen 3 mukaan asiaton pääsy ja jätteiden tuominen toiminta-alueelle on estettävä valvonnalla tai rakenteellisin keinoin, kuten aitaamalla alue keskeisiltä osin. Määräys estää ilkeistä johtuvia päästöjä.

Tarkkailuista on muutenkin määrätty lupamääräyksissä 10–15. Riskien hallintaa sekä häiriö- ja muita poikkeuksellisia tilanteita koskevat määräykset 16–17.

Yhteenveto

Lautakunnan lausunto on huomioitu lupapäätöksessä.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

Tiedoksi

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

3956/10.03.00/2026

4

Rakentamislupa 2025-1010, Lähdepurontie 1

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-60-9904-1	Lähdepurontie 1
LAAKSOLAHTI	02720 ESPOO
Pinta-ala 129468.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	U3, urheilualue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	13941.0 k-m ²

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Espoon Jääurheilun Tuki ry
Matinkartanontie 5
02230 ESPOO

Pitkäjärven Vaeltajat ry
Piipputori 5 as 21
40100 JYVÄSKYLÄ

Laaksolahden Tenniskeskus Oy
PL 40
02711 ESPOO

Toimenpide

Tenniskeskuksen (8285) laajentaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Lausunnot

Kaupunkikuvatoimikunta 10.02.2026	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta 02.06.2026	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta 25.08.2026	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Suunnittelutarveratkaisu, päätös ja karttaliite
Maanvuokrasopimus
Kaupparekisteriote
Pääpiirustukset, 7 kpl
Väritetyt julkisivupiirustukset, 2 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys suunnittelijoista ja suunnittelutehtävän vaativuudesta
Hankekuvaus
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Rakennetyypit
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Ympäristöselvitys
Esteetön rakennus-lomake
Hulevesisuunnitelma, 2 kpl
Lvi-suunnittelijan laatima lausunto järjestelmän terveellisyydestä ja turvallisuudesta
Paloturvallisuussuunnitelma liitteineen
Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksineen

Lisäselvitykset ja poikkeukset**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa tennishallin (8285) laajentamiselle.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISLUPA

Korttelissa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslain aikainen asemakaava. Hanke sijaitsee U3 alueella, joka on asemakaavassa merkitty urheilualueeksi. Alueelle saa rakentaa asuntoja alueen hoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Hankkeelle on 05.05.2026 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös 2026-119. Urheiluhallin (tenniskeskus) kerrosaltaan 2336 m2 suuruiselle laajennukselle, joka toteutetaan nykyisten ulkokenttien ja osin pysäköintialueen paikalle.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavassa ei ole osoitettu tilojen rakentamiseen rakennusoikeutta. Poikkeamislupa on myönnetty seuraavilla ehdoilla, jotka on huomioitu luvan asiakirjoissa.

1. Kaikkien tulevien rakenteiden tulee sijoittua vuokra-alueen sisäpuolelle. Jos rakenteita on tarpeen sijoittaa vuokra-alueen ulkopuolelle, tulee niille hakea sijoittamislupa kaupunkitekniikan keskukselta.

2. Mahdollisen pengerryksen osalta tulee varmistaa, ettei se aiheuta

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

haittaa vuokra-alueen pohjoispuolisen ojan tai alitusrummun toiminnalle. Rakentamistoimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa viereisen ulkoilureitin käyttämiselle.

3. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap / 200 k-m² ja pyöräpaikkoja vähintään 1 pp / 150 k-m². Pyöräpaikat tulee toteuttaa runkolukittavina ja vähintään puolet paikoista katetussa tilassa.

4. Rakentamislupavaiheessa tulee varmistua siitä, että pelastusliikenteen edellytykset muun muassa tenniskeskukselle johtavan ajoyhteyden mitoituksen osalta ovat riittävät ja että kiinteistön sisäiset liikennejärjestelyt ovat turvalliset.

5. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, joka kattaa työmaa-aikaisen ja rakentuneen tilanteen. Suunnitelmassa tulee huomioida alueella mahdollisesti esiintyvä sulfidisavi siten, ettei hulevesistä aiheudu haittaa alueen luontoarvoille.

RAKENNUSHANKE

Hanke sijaitsee Laaksoalahden urheilupuistossa. Nykyisen hallin pohjoispäätyyn toteutetaan yhden tenniskentän lisärakentaminen teräsrakenteisena hallina, ulkoseinärakenteena pelti-villa-pelti-sandwich-rakenne. Välikäytävä toteutetaan teräsrakenteisena ja kermikatteisena rakenteena. Sulkapallokentät ja oheisharjoittelutilan käsittävä halli toteutetaan PVC-hallina asfalttipinnalle ilman varsinaista alapohjarakennetta. Sosiaalilatlat toteutetaan teräsrakenteisena betonirakenteisin ala- ja välipohjin. Hanke ei ole esittänyt hyväksyttäväksi poikkeamia.

RAKENNUSOIKEUS

Nykyisen hallin kerros- ja kokonaisala on 3750 m², joka laajenee 2294 m². Laajennuksen jälkeen hallin kerros- ja kokonaisala on 6044 m², ulkoseinän 250 mm vahvempaa osaa ei ole.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavassa ei ole määräyksiä auto- ja polkupyöräpaikkojen mitoituksesta.

Poikkeamispäätöksen mukainen autopaikkavaatimus tontilla on 1 ap / 200 k-m², lupahakemukselle yhteensä 30 ap.

Autopaikkoja toteutetaan vuokra-alueelle 6 ap henkilökunnalle, yksi LE-saattopaikka sekä 1 LE-autopaikka. Asiakkaiden autopaikat 40 ap sijaitsevat alueen lounaisosaan sijoittuvalla LP-alueella.

Poikkeamispäätöksen mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 150 k-m², lupahakemukselle yhteensä 41 pp.

Pyöräpaikkoja toteutetaan 48 pp, joista kaikki 48 pp tontille sisäänkäynnin yhteyteen. 24 pp sijoittuu katokseen.

Rakennuksessa on yksi S1-luokan väestönsuoja, kooltaan 19 m², joka on mitoitettu 20 henkilölle. Laajennus ei Pelastuslaki 71 § mukaan edellytä uusien vss-paikkojen rakentamista.

MUUT SELVITYKSET

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Hankkeen esteettömyys on käyty läpi esteettömyysasiantuntijan kanssa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kolme kertaa ennakoon. Hanketta on puollettu ehdoin, että pihasuunnittelussa tulee kevyen liikenteen reitin ja saattoliikenteen linjaukset saada sellaisiksi, etteivät ne risteä, esim. auto- ja pyöräpaikkojen sijoittelulla.

Julkisivujen mainoslaitteille tulee hakea erillinen mainoslaitelupa.

Suunnitelmia ei ole enää päivitetty annetun lausunnon mukaisesti. Ehdot tullaan huomioimaan jakosuunnittelussa.

Hankkeen rakenne- ja pohjarakenne teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä esittelypalaverissa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus ei ole katsonut tarpeelliseksi tiedottaa naapureita, koska rakennuksen sijainti huomioon ottaen on ilmeisen tarpeetonta. Kaikki viereiset tontit ovat kaupungin omistuksessa.

Esittelijän päättöehdotus

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:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

töiden aloitus

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

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

Rakennustyömaa on rajattava koko 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 rakennustyön tarkastusasiakirja.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

vuoden määräaika.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon, ruoppaukseen tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan RakL 53 § mukainen maisemätyölupa.

Olevaa väestönsuojaa koskee Pelastuslain 72 § mukainen kunnostamisvelvollisuus.

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**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Tarja Hellstén
p. 040 636 6082
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös****Oheismateriaali**

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2025-1010

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

3969/10.03.00/2026

5
Rakentamislupa 2026-728, Meripoiju 8

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-34-15-3	Meripoiju 8	
	ESPOONLAHTI	02320 ESPOO	
	Pinta-ala 10136.0		
	Kaava	Asemakaava	
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	C-1 Keskustatoimintojen korttelialue.	
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	13350.0 k-m ²	
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²	
Hakija	Espoon kaupunki/kaupunkiympäristön toimiala PL49 02070 Espoon kaupunki		
Toimenpide	Kivenlahden liikekeskus (619R), Kivenlahden metroaseman läntisen sisäänkäynnin tilat		
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti		
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa Paloluokka P1		
Lausunnot	Rajanaapurit Espoo	17.06.2026	Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	09.07.2026	Mahdollistava
	Vammaisneuvosto	24.06.2026	Ei arvoa
	Kaupunkikuvatoimikunta	16.06.2026	Ehdollinen
	Kaupunkitekniikka keskus	05.05.2023	Puoltava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

	Metron rataisännöinti	28.04.2023	Ei arvoa
	Naapurien kuuleminen, 5kpl	30.06.2026	Puoltava
	Länsimetro Espoo	10.08.2026	Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Asemapiiros, mittapiirros, 2 kpl		
	Valtakirja, 3kpl		
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta		
	Pääpiirustukset, 15kpl		
	Kerrosalakaavio ja -laskelma		
	Pihasuunnitelma		
	Värilliset julkisivut, 4 kpl		
	Kortteli- ja katujulkisivupiirustus		
	Ulkoväriyssuunnitelma		
	Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista		
	Rakennuksen tietomalli		
	Valokuvakooste ympäristöstä (Ympäristöselvitys)		
	Muut ennakkoselvitykset, 5 kpl		
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake		
	Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaatavuudet		
	Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)		
	Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista		
	Rakennesuunnittelun perusteet		
	Rakennetyypit		
	Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet, 4 kpl		
	LVI-suunnittelun perusteet		
	Kosteudenhallintaselvitys		
	Esteetön rakennus lomake		
	Esteettömyysselvitys		
	Meluselvitys, 5 kpl		
	Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Pintavesisuunnitelma		
	Hulevesisuunnitelma		
	Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)		
	Tuulisuusselvitys		
	Autopaikkaselvitys		
	Muu selvitys, 18kpl		
	Poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu		
	Sijoituslupa (tontin ulkopuolelle sijoittuvat rakenteet)		
	Rasitesopimus / yhteisjärjestelysopimus		
	Naapurin huomautus, 2 kpl		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Rakennustuoteluettelo

LUPAHAKEMUS

Haetaan rakentamislupaa Kivenlahden liikekeskukselle ja sen pysäköintilaitoksen katolle sijoitettavan asuinrakennusten kansipihan rakenteiden sekä Kivenlahden metroaseman läntisen sisäänkäynnin tilojen rakentamiseen.

Hankkeeseen on aiemmin myönnetty rakennuslupa 49-2023-605 liikekeskukselle, oppilaitokselle, myöhemmin luvitettavien asuinrakennusten kansipihan rakenteille ja Kivenlahden metroaseman läntisen sisäänkäynnin tiloille sekä haettu rakennusaikaista muutoslupaa 49-2024-1499. Em. luvat on tässä yhteydessä rauetettu. Lisäksi tontille on haettu lukuisia lupia Kivenlahden metroaseman itäisen sisäänkäynnin rakentamiseen liittyen.

Liikekeskus on osa kolmen tontin korttelikokonaisuutta, myöhemmin haetaan luvat kahden asuinrakennuksen rakentamiseen kiinni liikekeskuksen massaan.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISLUPA

Korttelissa on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain aikainen asemakaava, 18.11.2020 lainvoiman saanut Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava (alue 412500) sekä Matinkylä- Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava, joka on saanut lainvoiman 7.8.2013.

Lupaa haetaan keskustatoimintojen korttelialueelle (C-1), jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja, julkisia ja yksityisiä palveluja, opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa päivittäistavarakaupan ja muita myymälätiloja, jotka voivat muodostaa myymäläkeskittymän. Alueelle on varattava tarvittavat tilat metroasemaa, muuta julkista liikennettä ja kulkuyhteyksiä varten.

Julkisivujen tulee olla sävyltään pääasiassa vaaleita, sisäänkäyntejä tulee korostaa lasiseinin, kadunpuoleiset julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Julkisivuelementtien saumat tulee sovittaa osaksi julkisivujen sommittelua.

Tuloilman suodattamiseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma otetaan katolta rakennuksen eteläiseltä julkisivulta.

Tuulisuus tulee huomioida oleskelualueiden ja sisäänkäyntien suunnittelussa.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä liittyen rakennuksen korkeusasemiin, metron kuiluihin, maanalaisten tilojen vesitiiviiden rakenteiden korkomaailmaan, ponttiseinien ankkureihin, katupenkereen maanpaineseiiniin, paloteknisiin ratkaisuihin, rakennuksen ulokkeisiin/ julkisivun veistoksellisuuteen, muuntamoihin, rakentamisen vaihteistukseen, hulevesiin ja metron huomiointiin rakentamisessa.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Maanalaisen asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Hankkeelle on 4.10.2026 myönnetty kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös (49-2026-718). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

1. Pysäköintilaitoksen jalankulkuyhteys metron sisäänkäynnille tasolla +17 ei toteudu
2. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema ei toteudu
3. Poikkeama rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan alin, määräysten mukainen, korkeusasema ei toteudu.
4. Kaavamääräyksen mukaiset liiketilat tasolla +6.5 eivät toteudu
5. Poikkeama sisäänkäynnin (Poijutori) paikasta ei toteudu
6. Poikkeama sisäänkäynnin (Tschetschulininportti) paikasta ei toteudu
7. Poikkeama kansipihan korkeusasemasta ei toteudu.
8. Kortteliin ei rakenneta maanalaista pysäköintilaitosta.

Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavilla ehdoilla, jotka on huomioitu luvan asiakirjoissa.

1. Katon alueille, joilla ei ole tekniikkaa tai aurinkopaneeleja tulee toteuttaa viherkatto.

Hakijan mukaan kaikille vapaille kattopinnoille asennetaan aurinkopaneeleja.

2. Liikekeskuksen itäjulkisivua tulee elävöittää niin, ettei umpinaista vaikutelmaa synny. Itäjulkisivun viereisen katualueen turvallisuudentunnetta tulee myös lisätä esimerkiksi valaistuksen keinoin. Hakijan mukaan valaisevien digitaalisten mainoslaitteiden lisäksi itäjulkisivun jalankulkutasolle on lisätty julkisivuvalaisimia.

3. Sisäänkäyntien vähentyessä tulee suunnittelussa varmistua siitä, että liikekeskuksen alueella säilyy sujuvat kulkuyhteydet ja ympäristön viihtyisyys.

Hakijan mukaan sujuvat kulkuyhteydet liikekeskuksen ympärillä eivät suunnittelun edetessä ole muuttuneet kaupungin katualueilla.

Jalankulkijan ympäristön viihtyvyyttä on pyritty parantamaan katutason näkymiä ja valaistusta lisäämällä (julkisivun valonauhan linjauksen muotoilu, valaisevat mainosvitriinit, julkisivun valaisimet, värilliset julkisivupinnat, Meriusvanaukion istutusalue, huoltopihan istutusalue).

4. Rakennuksen ja julkisivun suunnittelussa tulee huomioida, että eri ilmansuunnista lähestyttäessä sisäänkäynnit tulevat olla selkeästi erotettavissa ja tunnistettavissa.

Hakijan mukaan sisäänkäyntialueita on korostettu lasiseinillä ja julkisivujen veistoksellisella käsittelyllä, jonka muotoja vahvistaa aaltoileva valonauha. Meriusvanaukion ja Laineittenaukion muotoiltu porttiaihe (liikekeskus/metron sisäänkäynti) muodostaa tunnistettavan päätteen Kivenlahden jalankulkuakselille. Kaikki sisäänkäynnit varustetaan valaistuin katoksin.

5. Huoltopihan ja pysäköintihallin toimivuus tulee varmistaa ajourin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Hakijan mukaan huoltopihan ja pysäköintihallin toimivuus on varmistettu ajouratarkasteluilla.

6. Pysäköintilaitoksesta poistuvien ajoneuvojen osalta tulee varmistua riittävien näkemäalueiden toteutumisesta.

Hakijan mukaan näkemäalueilla ei ole rakenteellisia esteitä.

RAKENNUSHANKE

Liikekeskus sisältää liiketilojen ja metroaseman tilojen lisäksi maanpäällisen pysäköintilaitoksen. Rakennuksen katolle sijoitetaan aurinkokeräimiä. Liikekeskuksen yhteyteen sijoittuvien asuinrakennusten ja niiden kansipihan rakentamisluvat haetaan myöhemmin erikseen.

Liikekeskuksessa on yksi liiketilakerros, konehuonekerros ja maanpäällinen kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Myöhemmin suunniteltavien asuinrakennusten pihat sijoitetaan jatkossa pysäköintilaitoksen katolle.

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin maalattua metallilevyä. Rakennuksen pääväri on valkoinen, jalankulkutasoilla levyverhouksissa on käytetty eri värejä. (vaalea harmaa, hiekanruskea, vaaleansiniharmaa, siniharmaa) Kattomuotona on tasakatto ja materiaalina bitumikermi. Aurinkopaneelleja on sijoitettu kaikelle sille katon osalle, jossa ei sijaitse teknisiä laitteita, yhteensä noin 3 000 m² suuruiselle alueelle.

Liikekeskukseen saavutaan kävellen pääovelle kaakosta, saattopaikalta etelästä tai bussiterminaalista pohjoisesta. Ajoliittymä sijoittuu rakennuksen länsisivulle.

Liikekeskuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja ovat päivittäistavarakauppa, liiketilat sekä metron aulatilat. Metron lippuhallista tasolta +3 on hissi- ja liukuporrasyhteys liikekeskuksen maantasokerroksen tasolle +10.5. Pääsisäänkäynti 1. kerroksessa (+10.5) sijoittuu Meriusvanaukiolle. Höyrylaivantieltä pohjoisesta on yhteys bussipysäkeiltä metroon. Metron sisäänkäynnit sijaitsevat Meriusvanaukiolla (+10.5) sekä Laineittenaukiolla (+13.7), joista on yhteys metroon myös liikekeskuksen ollessa kiinni. Tasolla +13.75 sijaitsee myös pysäköintihallin ylempi kerros. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen sekä liikekeskuksen huoltopihalle ovat Kivenlahdenympyrästä. Kaupan huoltotilat on erotettu katualueesta seinillä.

Ilmanvaihtokonehuone on ylimpänä tasolla +17.0.

Pysäköintilaitoksen kattopiha tulee toimimaan liikekeskukseen liittyvien asuintalojen käytössä. Kattopihan leikkipaikat ja viheralueet suunnitellaan ja rakennetaan asuintalojen hankkeiden yhteydessä.

Hulevesiä viivytetään pysäköintilaitoksen sisäänajopihan alle sijoitettavissa viivytysrakenteissa ennen vesien johtamista hulevesiverkkoon.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 13 350 kem2, jonka lisäksi saa rakentaa maanalaisessa kaavassa määritellyt tilat sekä metron ja maanalaisen pysäköinnin vaatimat kulku- ja ajoyhteydet sekä ilmanvaihtokuilut, liityntäpyöräpaikat, julkisen liikenteen käyttöön liittyvät tilat ja niiden yhteydet, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, huolto- ja lastaustilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut kerrosluvun estämättä, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat ja väestönsuojatilat.

Rakennuksen kokonaisala on yhteensä 13 336 m2, josta on varsinaista rakennusoikeutta 4 554 kem2, asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 8 602 kem2, RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 180 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäistä poikkeamista palomääräyksestä: Palomuri jätetään rakentamatta tonttien rajalta, vaikka etäisyys naapurirakennuksiin on alle 8 m. Liikekeskukseen suunnitteilla olevat asuintornit ovat kiinni rakennuksessa.

Hakijan mukaan haetaan palomuurin pois jättämistä rasitesopimuksella ja sillä perusteella, että liikekeskus ja asuintornit varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Rakennuksien välisten rakenteiden sekä liikekeskuksen yläpohja 8 m etäisyydellä asuintorneista toteutetaan REI 120 luokkaisena.

Esitetty poikkeaminen voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Hankkeen autopaikkoja sijoitetaan tontin 49-34-15-3 pysäköintilaitokseen ja tontilla 49-34-6-2 sijaitsevaan, jo rakennettuun pysäköintilaitokseen.

Asemakaavanmukainen autopaikkavaatimus liike- ja palvelutiloille on 1 ap / 120 kem2, lupahankkeelle yhteensä 38 ap. Metron liityntäpysäköintiin tulee asemakaavan mukaan varata yhteensä vähintään 400 ap. Liityntäpysäköinnin liikuntaesteisten autopaikat tulee sijoittaa kortteliin 34015, lupahankkeelle yhteensä 9 le- paikkaa, loput sijoitetaan kortteliin 34006. Asunnoille tulee varata jatkoa varten 1 ap/ 130 kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto, joka tehdyn arvon mukaan tarkoittaa liikekeskukseen liittyvien asuinkerrostalojen autopaikkojen määrässä 126 ap. Näistä 6 le- paikkaa tulee lupahankkeelle, loput sijoitetaan kortteliin 34006.

Autopaikkoja toteutetaan tontille 148 ap, rasitteena 391 ap tontille 49-34-6-2. Autopaikoista 19 ap osoitetaan liikuntaesteisille. Höyrylaivantien katualueelle toteutetaan lisäksi yksi autopaikka suurikokoisille saattoajoneuvoille. Poijutorin laidalle sijoitetaan kaksi saattoapaikkaa. Sähköautojen latauspisteitä esitetään toteutettavaksi 4 ap ja latauspistevalmius toteutetaan 29 ap:aan.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Asemakaavanmukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 50 kem2. Vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista puolet tulee sijaita katetussa tilassa. Liiketilojen pyöräpaikkojen tulee sijaita sisäänkäyntien yhteydessä. Asemakaavan mukaan pyöräpaikkoja tulee toteuttaa metroaseman Läntisen sisäänkäynnin ja liiketilojen yhteyteen 580 pp, joista kaikki tai osa voi olla vuorottaiskäytössä liityntä- ja liiketilojen pyöräpaikkojen kesken. Kaikki liityntäpyöräpaikat tulee varustaa katoksella ja runkolukitusmahdollisuudella. Asemakaavan mukaan joukkoliikenteen liityntäpyöräpysäköinnille on 385 pp ja liiketiloille 195 pp.

Liikekeskuksen pyöräpaikoista osa tulee sijaitsemaan tontilla (120 kpl) ja osa katualueilla (75 kpl) Pyöräpaikat tulevat sijoittumaan sisäänkäyntien läheisyydessä oleviin katoksiin. Katualueilla on metron ja liikekeskuksen yhteiskäytössä olevia pyöräpaikkoja yhteensä 195 kpl. Osa metron 580 pyöräpaikasta sijaitsee +10,5 tasolla olevassa polkupyöräparkissa (104 pp). Loput on sijoitettu liikekeskusta ympäröiville katualueille. Kaupunkipyörät sijaitsevat Höyrylaivantiellä, liikekeskuksen koillisnurkalla (20kpl) sekä Poijutorilla (20kpl).

Liikekeskuksen väestönsuoja sijaitsee katutasolla, Höyrylaivantien varrella, tasolla +10,5. Väestönsuoja on mitoitettu myymälärakennusten normin (1 % kerrosalasta) mukaan. Suojassa on tilaa 65 henkilölle. Suoja toimii normaaliaikana päivittäistavarakaupan taukotilana.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitykset liikennemelua ja metron aiheuttamaa melua koskien sekä selvitys rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydestä, jossa on määritelty käytettävien seinä- ja kattorakenteiden sekä ikkuna- ja ovirakenteiden ääneneristävyyden arvot.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Liikekeskuksen, pysäköintilaitoksen ja hissien esteettömyyden osoittaminen on tehty lupaan kuuluvan esteettömyys selvityksen yhteydessä. Kaikkiin rakennuksen pääsisäänkäynteihin on esteetön käynti pysäköintihallista ja kadulta. Kulkuyhteydet ulkona ja sisällä, jotka johtavat joukkoliikenteen tiloihin, ovat esteettömyyden erikoistasoa.

Hanke on saanut tontin ulkopuolelle sijoitettaville sprinkler- liitosputkelle kaupunkitekniikan keskuksen sijoitusluvan (49-2026-347). Katualueella sijaitsevat pyöräpaikat on esitetty katusuunnitelmissa.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10 -toimintamallia.

Tontilla ei voi imeyttää hulevesiä, koska siitä suurin osa on rakennettua, vettä läpäisemätöntä pintaa. Hulevesien viivytyssäiliöt sijaitsevat tontin länsireunalla huoltopihan sisäänkäyntipihan alla maahan upotettuna.

Alueella on tehty tuulisuusselvitys, jonka tulokset eivät ennakoituulesta johtuvia ongelmia kohteen sisäänkäynteihin. Raportin mukaan kohde ei aiheuta ympäristöönsä huomioon otettavia tuulisuusvaikutuksia.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöt/ osapuolet, Länsimetro Oy ja SRV ovat laatineet yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu mm. ajoyhteyksistä, pysäköintipaikoista, pelastustiestä, hulevesien viivytys- ja johdatusrakenteista, jätteiden kokoamispaikasta, teknisestä tilasta, ulkoiluväline- ja polkupyörävarastoista, väestönsuojasta, jalankulkuväylistä sekä putkista ja johdoista. Asuinrakennusten pysäköintipaikat ja metron liityntäpaikat osoitetaan jo rakennettuun pysäköintilaitokseen, jonka Länsimetro on rakennuttanut. Tähän liittyen on tehty allekirjoitetut esisopimukset.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 16.6.2026. Hanketta on puollettu ehdoin:

- eri materiaaliin julkisivupintoihin tulee saada selkeää syvyyseroa ja kolmiulotteisuutta
 - julkisivupintoja rajaavan valoraidan tulee olla julkisivupintaan upotettu esittelymateriaalien mukaisesti
 - tulee toimittaa julkisivujen värimallit ja varmistaa, että värimallit ovat esittelymateriaalien mukaisesti eteerisen sävyiset
 - aaltoilulinjan geometria on viimeisteltävä harkitusti
 - on laadittava ja esitettävä detaljoidumpi valaistussuunnitelma
 - on huolehdittava, että vesikattoja käsitellään rakennuksen viidentenä julkisivuna
 - tulee laatia ja esittää katu-/aukiosuunnitelmaan sovitettu piha- ja istutussuunnitelma
- Saatu lausunto on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa ja tullaan huomioimaan työmaalla.

Rakennepäällikkö on pitänyt teknisen ennakoneuvottelun hankkeeseen ryhtyvän kanssa 9.7.2026. Lisäksi hankkeesta on pidetty tekninen ennakoneuvottelu lvi- suunnittelualan osalta 8.7.2026. Teknisten ennakoneuvotteluiden huomiot on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Kaupunkitekniikan keskuksen alkuperäiselle Kivenlahden liikekeskuksen luvalla 49-2023-605 saadun lausunnon mukaan kaikki metrokeskuksen rakenteet, jotka tulevat katualueelle, ovat metrokeskuksen vastuulla rakentamisessa ja ylläpidossa.

Hanke on esitelty vammaisneuvoston rakennetaan kaikille- työryhmässä (raka) 17.6.2026. Lausunnossa huomioidaan erityisesti esteettömän saattoliikennepaikan huono sijainti Höyrylaivatiellä. Saattoliikennepaikalta liikekeskukseen tultaessa joutuu ylittämään pikapyöräilybaanan. Lisäksi paikka on kaukana sisäänkäynnistä, pyöräpaikoituksen takana. Raka suosittaa le- saattoliikennepaikan sijoittamista Meriusvanaukiolle tai Laineittenaukiolle. Saattoliikennepaikka sijaitsee katualueella alkuperäisellä paikallaan, eikä viimeisimmän tiedon mukaan ole enää siirrettävissä. Hakija on ilmoittanut huomioivansa automaattisia kääntöovia, pyöröovia,

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

hissejä, lasiseiniä ja lasiovia koskien rakan lausunnon jatkosuunnittelussa. Induktiosilmukan suhteen raka toivoo suunnittelijoita olevan yhteydessä kuuloliittoon, sillä kuulemisen mahdollistava teknologia uudistuu kovaa vauhtia.

Hakija on esitellyt hankkeen pelastuslaitokselle 10.9.2026.

Länsimetron lausunnon mukaan louhinta käytössä olevan metron yhteydessä edellyttää päivitetyn louhintatyön ympäristöselvityksen seurantamittauksineen, työjärjestelyistä ennakoon sopimisen Kaupunkiliikenteen metroisännöinnin kanssa sekä suojaussuunnitelman metron tiloille henkilöturvallisuuden, metron liikennöinnin sekä metron rakenteiden ja järjestelmien turvaamiseksi.

Metroisännöinti on alkuperäisessä Kivenlahden liikekeskuksen luvalla 49-2023-605 saadussa lausunnossa antanut omat ohjeistuksensa hankkeesta, joiden rajoitukset ovat määrääviä.

Espoon ympäristöterveyden lausunto pyydetään rakennusvaiheessa, kun päivittäistavarakaupan suunnitelmat ovat tarkentuneet. Hankkeeseen ryhtyvä on ilmoittanut ottaneensa saadut lausunnot huomioon suunnitelmissa tai huomioivansa ne jatkosuunnittelussa rakentamisen ja käytön aikana.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta viidelle naapureille, joista kiinteistöillä 49-34-16-3 on ollut huomautettavaa. Kiinteistö on huomautuksessaan kysynyt, mennäänkö hankkeen rakentamisella ko kiinteistön tontin puolelle. Hankkeessa ei rakenneta huomauttaneen kiinteistön alueelle.

Uudenmaan elinvoimakeskus on antanut naapurin lausunnon, jonka mukaan Kantatien 51 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on noin 34 697 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 3%. Nopeusrajoitus alueella on 80 km/h. Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Rakentamisesta ei saa aiheutua haittaa tai vaaraa liikenteelle. Esimerkiksi työmaan valaistus ei saa aiheuttaa häikäisyä liikenteelle tai optista harhaa tien käyttäjälle ja silmin havaittavaa pölyä ei saa kantautua tiealueelle.

Mahdollisista kiinteistölle tai rakennuksen julkisivuun tulevista maantielle näkyvistä mainoksista, tulee pyytää lausunto Sisä-Suomen elinvoimakeskukselta. Elinvoimakeskus arvioi mainostelineen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina rakentamislain mukaisesti.

Hankkeeseen ryhtyvän mukaan hanke tulee suunnitelmissa ja työmaajärjestelyissä huomioimaan, että rakentaminen ei aiheuta vaaraa liikenteelle. Järjestelyillä estetään valaistuksen häikäisy, optisten

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

harhojen muodostuminen sekä silmin havaittavan pölyn kulkeutuminen tiealueille. Maanteille näkyvistä mainoslaitteista, mainosten ulkoasusta sekä mainostelineiden sijoituspaikoista tullaan pyytämään lausunto Sisä-Suomen elinvoimaisuuskeskukselta suunnitelmien valmistuttua.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 44 § mukaiset rakentamisluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

**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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Muut ehdot:

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

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Yksityiskohtaiset, päivitetty louhintasuunnitelmat tulee toimittaa ennakkoon Länsimetrolle kommenttien ja lausunnon antamista varten.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä Laadunvarmistusselvitys.

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 aloittamisoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Rakennustöissä on noudatettava HKL:n ohjeistusta työskentelystä metroradan läheisyydessä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Meriusvanaukion tukimuurin toteuttamisessa tulee ottaa huomioon tukimuurin lähelle rakennettu hulevesiviemäri.

Ulkopuolinen tarkastus edellytetään: suunnitelmista / rakentamisesta.

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-, saumaus- ja väritysvaihtoehdoista 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.

Hanke tulee esitellä Espoon Ympäristöterveydensuojelulle päivittäistavarakaupan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Rakennuksen vesikaton rakenteissa tulee varautua viherkaton myöhempään rakentamiseen, mikäli aurinkopaneelien määrää halutaan vähentää rakennuksen kattopinnoilla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Aurinkopaneelien suuntauksessa tulee huomioida tuleviin asuntoihin kohdistuvat heijastukset. On mahdollista, esim että paneelien suuntausta joudutaan muuttamaan asuntojen rakennuttua.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyys 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.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Liikuntaesteisten saattopaikalta kauppakeskukseen tulee järjestää turvallinen kulku jatkosuunnittelun kuluessa.

Liikuntaesteisten wc- tilat, henkilökunnan sosiaalitilat, päivittäistavarakaupan tarkemmat suunnitelmat ja opastesuunnitelma esitellään rakalle kun niiden suunnittelu on edennyt pidemmälle.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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.

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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Oheismateriaali

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-728 osa 1
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-728 osa 2

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

3970/10.03.00/2026

6

Rakentamislupa 2026-693, Martinsillantie 10

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-30-1-16 NÖYKKIÖ Pinta-ala 46582.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Martinsillantie 10 02270 ESPOO Asemakaava LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE (K-1) 28600.0 k-m ² 26001.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Martinsillantie 10 c/o Newsec Property Asset Management Finland PL 52 00101 HELSINKI	
Toimenpide	Liikekeskuksen opetustilat liiketiloiksi (365R) Pääsuunnittelija: [REDACTED] Arkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1	
Lausunnot	Espoon ympäristöterveys	17.09.2026 Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 7kpl	18.08.2026 Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 5kpl Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 2 kpl Valtakirja	

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Naapurin kuuleminen, 2 kpl
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta
Palotekninen selvitys, 2 kpl
Rakenneselvitys
Havainnekuva
Ympäristöselvitys
Kuntotutkimus, 2 kpl
Muu liite, 1 kpl
Energiaselvitys
Lvi- selvitys
Värilliset julkisivut
Korjaus- ja muutostyön hankekuvaus
Esteetön rakennus lomake

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kauppakeskus Liilassa sijaitsevien opetustilojen muuttamiseen liiketilaksi ja rakennuksen pohjoisen ja itäisen julkisivun uudelleenverhoiluun.

Käyttötarkoituksen muutos tehdään tiloihin, joiden pinta- ala on yhteensä 2 631 kem2. Samassa yhteydessä sisätilat muokataan toimijan käyttöön ja mm rakennetaan uudet esteettömät sosiaalityilat. Pohjoisjulkisivu verhoillaan harmailla metallilevyillä. Itäisen julkisivun elementit kunnostetaan. Vanhat asbestipitoiset pinnoitteet ja lyijypitoiset saumamassat poistetaan, minkä jälkeen julkisivuelementit pinnoitetaan verkotetulla rappauksella. Rappauksen sävy valitaan nykyisen pinnoituksen mukaisesti, jotta julkisivun värit ja yleisilme säilyvät olennaisesti ennallaan.

Lisäksi hankkeessa tehdään seuraavaa:

-Poistetaan Rinki- kierrätyspiste tontilta.

-Siirretään tontin koillisosassa sijaitseva jätepiesti etelämmäs tontin itärajan läheisyyteen. Uuden jätepiesteen tieltä siirretään 11 autopaikkaa.

-Järjestellään olevia autopaikkoja uudelleen; muokataan uuden käyttötarkoituksen mukainen määrä autopaikkoja rakennuksen pohjoispuolen pysäköintialueelle. Uuden liiketilan läheisyyteen siirretään 8 autopaikkaa sekä 2 liikuntaesteisten autopaikkaa.

-Rakennetaan poistuvan jätepiesteen tilalle tulevien autopaikkojen kohdalle istutuskaitan reunaan uusi pystypuurimoilla verhoiltu teräsrunkoinen aita. Aidan korkeus on 0,8 m, pituus on n. 13 m. Aita sijoittuu n. 10 m päähän naapurin rajasta. Puurimat on sijoitettu molemmin puolin teräsrunkoa limittäin, riittävän näkösuojan varmistamiseksi.

-Puretaan nykyisen pääsisäänkäynnin katos ja tontin itärajalla oleva tupakointikatos ja rakennetaan kaksi uutta katosta; pääsisäänkäynnin

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

yhteyteen n. 25 m² kokoinen katos ja rakennuksen itäisivulle tavaravastaston n. 43 m² kokoinen katos.

-Puretaan kaksi kaasupulloverastoa.

-Tehdään palo- osastointimuutoksia; puretaan aiemman käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ja sitä myötä palo- osastoivia seiniä ovineen ja rakennetaan uusi palo- osastoiva seinä ovineen varaston ja myymälätilan väliin sekä muutetaan savunpoisto sopimaan nykyisiin tiloihin.

-Rakennetaan uusi poistumistieovi pääsisäänkäynnin yhteyteen.

-Kavennetaan nykyisen poistumistieoven leveyttä 0,1 m, jolloin aukkoon saadaan nosto- ovi ja määräysten mukainen poistumisovi.

-Muutostyön alaisissa tiloissa uusitaan/ kunnostetaan lämpö- vesi-, ilma-, automaatio- ja jäähdytystekniikkaa sekä rakenteita tarvittavilta osin.

Lisäksi haetaan erillinen mainoslupa pääsisäänkäynnille asennettaville liiketilan valomainoksille.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Eestinmalmi I B, asemakaavan muutos, joka on saanut lain voiman 22.5.2013. Asemakaavassa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1). Alueelle sallitaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja. Asemakaavaan merkitty kerrosluku on III. Asemakaavan mukaan korttelialueelle saa sijoittaa myymälätiloja sellaista myyntitoimintaa varten, joka vaatii tavanomaista enemmän myynti- ja varastotilaa, kuten esimerkiksi moottoriajoneuvojen ja niiden tarvikkeiden ja varusteiden, rauta- ja rakennustarvikkeiden, sähkötarvikkeiden ja kodintekniikan, huonekalujen ja sisustustarvikkeiden ja muuna sellaisen kauppa. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 2 000 kem² päivittäistavaramyymälän.

Julkisivumateriaalin värin ja materiaalin tulee sopeutua ympäristöön. Mainoslaitteita ei saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on osa tontilla sijaitsevaa Liilan kauppakeskusta, joka koostuu kahdesta tontilla sijaitsevasta rakennuksesta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1971 ja 2000. Rakennus toimi alkuun varastona, sittemmin rakennuksessa on sijainnut opetustiloja ja kaupan tiloja.

Rakennus on pääosin yksikerroksinen ja tasakattoinen. Julkisivut ovat pääosin valkoista kevytbetonia. Liiketilan pääsisäänkäynti on pysäköintialueella Martinsillantien puolella. Sisäänkäynti varastoon / tavarantoimitus sijaitsee rakennuksen itäisivulla uuden katoksen kohdalla. Ilmanvaihtokonehuone sijaitsee rakennuksen vesikatolla.

Rakenneteknisiä muutoksia ja korjaustoimenpiteitä tehdään, mm:

-Alapohjalaatan pintarakenteet uusitaan korjaustöiden yhteydessä.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Uuden käyttötarkoituksen mukaiset lattiakuormat eivät ylitä olemassa olevan laatan kapasiteettia.

-Kuntotutkimuksen pohjalta itäisen julkisivun olemassa olevat elementtisaumat uusitaan. Sokkelin näkyvät korroosioauriot korjataan. Siporex-seinäelementtien lohkeamat ja kopokohdat korjataan. Rakennuksen itäiselle julkisivulle tehdään uusi lastauskatos. Lastauskatosta varten ei kantavaan julkisivuelementtiin tehdään uusi oviaukko. Pohjoisjulkisivun metalliohutlevy/lasijulkisivu verhoillaan/sääsuojataan uudella metallijulkisivujärjestelmällä.

-Yläpohjan kuormitus muuttuu sen verran, että uusi valaisinjärjestelmä ripustetaan yläpohjarakenteesta.

-Muutosalueen olemassa olevia väliseiniä puretaan uuden tilalayoutin takia. Uusia rakennetaan. Pohjoisjulkisivun lasiseinä rakennetaan sisäpuolelta umpeen väliseinärakenteella. Uusi osastoiva seinärakenne varaston ja myymälätilan väliin tehdään kiviaineksisina ei-kantavina harkkorakenteina. Harkot tuetaan uusilla teräspilareilla.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen sallittu rakennusoikeus on yhteensä 28 600 kem². Liiketilän määrä ennen muutosta on 7 102 kem², liiketilaa tulee tässä yhteydessä lisää 2 631 kem² ja sitä on lopputilanteessa 9 735 kem². Hankkeella ei ole vaikutusta käytetyn rakennusoikeuden määrään, se on 26 001 kem².

Ilmanvaihtokonehuone- ja tekniset tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Em. tilat tulee sijoittaa pääosin rakennuksen päämassaan ja niiden julkisivuissa tulee noudattaa pääjulkisivujen materiaaleja.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan liiketiloille tulee rakentaa 1 autopaikka 50 kem² kohti. Pysäköintipaikat tulee jäsennellä korokkein ja istutuksin. Jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille tulee osoittaa turvalliset yhteydet pysäköintialueelta rakennuksiin ja bussipysäkillä siten, että huomioidaan kevyen liikenteen saapumissuunnat. Autopaikkavaade tontilla on yht. 481 ap. Autopaikoista liikkumisesteisten autopaikkoja on 6 kpl. Muutosalueen autopaikkatarve on 53 ap, joista yhden tulee olla sopiva liikuntaesteisille ja myös yksi sähköautopaikka tarvitaan.

Autopaikkoja osoitetaan hankkeelle 53 kpl, joista kaksi on liikuntaesteisten autopaikkoja. Sähköautopaikkoja on eri luvalla juuri lisätty rakennuksen länsipuolen pysäköintialueelle 8 kpl. Pyöräpaikkoja osoitetaan rakennuksen pohjoisjulkisivulle 10 pp.

MUUT SELVITYKSET

Rakennuksessa on tehty Julkisivun kevyt kuntotutkimus ja AHA- kartoitus vuonna 2023. Kuntotutkimuksen mukaan idän puoleinen julkisivu on kokonaisuudessaan huonokuntoinen. Julkisivun ja sokkelin pinnoitteet sisältävät asbestia, lisäksi elastiset saumamassat sisältävät lyijyä yli

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

vaarallisen jätteen raja- arvon.

Julkisivuille suositellaan tutkimuksessa säilyttävää tai peittävää korjausta. Hakija on päättänyt tekemään säilyttävän korjauksen, jossa -julkisivu pinnoitetaan uudelleen verkotetulla rappauksella -vanhat asbestipitoiset pinnoitteet ja lyijypitoiset saumamassat poistetaan -tippanokat lisätään ikkunoiden päällä olevien elementtien alapintaan.

Rakennuksessa on tehty Alapohjan tutkimus kemikaalivahinkoihin liittyen vuonna 2026. Tutkimuksen mukaan kemikaalijäämiä (öljyläikkä) oli havaittavissa useassa eri tilassa ja maalijäämiä oli havaittavissa maalauskopin kohdalla lattiassa. Näytteitä vastaavat materiaalit tulee käsitellä vaarallisena jätteenä. Tutkimuksen mukaan tilojen öljyjäämien ja läikkien osalta pinnat tulee puhdistaa mekaanisesti jyrkien ja lattian betoni kapseloiden tai piikaten. Jyrsintäjäte tulee käsitellä vaarallisena jätteenä.

Palotekninen suunnitelma on liitepiirustuksineen luvan liitteenä. Hanke on käynyt pelastuslaitoksella hyväksyttämässä uudet suunnitelmat.

Rakennuksessa on koneellinen ilmanvaihto. Jäähdytys tapahtuu puhallinkonvektoreilla. Rakennusta lämmitetään ilmalämmityksellä ja radiaattoreilla.

Hakijan mukaan muutosalue on esteetön.

Energiatehokkuuden parantaminen on huomioitu teknisten järjestelmien vaatimuksissa. Ilmanvaihdon laskettu vuosihyötysuhde on hakijan ilmoituksen mukaan 63 % ja koneellisen tulo- ja poistoilmajärjestelmän ominaissähköteho on 1,8 kW/(m³/s). Lämmönjakojärjestelmä uusitaan ja tiloihin asennetaan etäluettavat vesimittarit. Rakennuksen automaatiojärjestelmä täyttää asetuksen vaatimukset.

Hulevedet viivytetään tontilla hulevesiputkissa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Teknisen yksikön ennakkopalaveri on pidetty kesäkuussa 2026 ja asian käsittelyä on jatkettu elokuussa 2026. Kokouksissa on pyydetty tarkennuksia alapohjan ja julkisivujen korjaukseen.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Espoon ympäristöterveyden puoltava lausunto on saatu 17.9.2026. Espoon yleiskaavayksiköstä on saatu puolto luvan myöntämiselle vähittäiskaupan suuryksikön tiloihin 24.9.2026.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta seitsemälle naapurille. Uudenmaan elinvoimakatuksen liikenneosastolla ei ole huomautettavaa rakennushankkeeseen, kun hankkeen kaikki toimenpiteet sijoittuvat maantietalueen ulkopuolelle.

Kiinteistön 49-30-1-24 omistaja on huomauttanut, että kiinteistölle on

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

voimassa oleva rakennuslupa kahdeksalle uudelle pientaloasunnolle ja että asumisen laatu ja viihtyisyys tulee turvata. Auto- ja tavaraliikenteen reitit tulee suunnitella niin, etteivät melu- tai valohaitat, kuten henkilö- tai kuljetusautojen liikenne, peruutusäänet, tyhjäkäynnillä olevien moottorien melu tai peruutus- tai työvalojen häikäisy oleskelutiloihin tai lastauslaiturin melu tai valot aiheuta haittaa asukkaille. Rakentamisluvan hakijan mukaan oleva lastausalue toteutetaan katoksellisena. Katoksella rajataan ja hallitaan alueen toimintaa ja osaltaan vähennetään liikenteestä ympäristöön suuntautuvia vaikutuksia. Lastausalueen suunnittelussa huomioidaan valaistuksen suuntaaminen niin, ettei valaistus tarpeettomasti suuntaudu naapurikiinteistön suuntaan. Pysäköintialueelle tehtävillä muutoksilla ei muuteta kiinteistön autoliikenteen kulkureittejä tai ohjata liikennettä uudella tavalla huomauttajan tontin suuntaan. Hankkeen seurauksena ei synny uutta tai muuttunutta tavaraliikenteen reittiä asuinrakennusten tontin suuntaan eivätkä esitetyt liikenne- ja lastausjärjestelyt aiheuta olennaista muutosta nykyiseen tilanteeseen.

Huomauttajan mukaan uusien pohjoisjulkisivulle asennettavien valomainosten valoteho, suunta ja värilämpötila tulee rajata asumisen kannalta siedettäväksi ja rakennuksen nykyiset valonheittimet tulee poistaa tai suunnata niin, etteivät ne osoita kyseiselle tontille. Mainoslaitteet eivät saa olla vilkkuvia tai liikkuvia ja ne tulee sammuttaa yöaikaan. Rakentamisluvan hakija selvittää nykyisten valonheittimien tilanteen ja tekee tarvittavat muutokset siirtämällä ja suuntaamalla valot uudelleen. Uusien pohjoisjulkisivulle tulevien mainoslaitteiden suunnittelussa huomioidaan voimassa olevat määräykset ja ohjeet ja mainoslaitteiden sijoittuminen, käyttö ja valaistus asutuksen läheisyydessä. Uudet mainoslaitteet eivät sijoitu kohtisuoraan rakennuksen itäpuolella sijaitsevan asuin kiinteistön suuntaan. Uusille mainoslaitteille haetaan erillinen rakentamislupa.

Huomauttajan mukaan nykyinen jäteasema liikekiinteistön koilliskulmassa on hoitamaton, epäsiisti ja välittömästi kiinni kyseisen tontin rajassa. Jäteaseman purku tai siirto ja jätehuollon järjestäminen tulee esittää selkeästi ja se tulee sijoittaa niin, ettei se aiheuta hajua, roskaantumista tai näkymähaittaa ko tontille. Jäteautojen kulkureitti ei saa kohdistua kyseisen tontin suuntaan. Rakentamisluvan hakijan mukaan nykyinen tontin koilliskulmassa sijaitseva jäteasema puretaan ja poistetaan käytöstä. Uusi jättepiste sijoitetaan tontin itärajan läheisyyteen liikekeskuksen itäpuolella sijaitsevan liikerakennuksen tontin kohdalle ja se toteutetaan jätepuristimilla. Sijoittelussa ja toteutuksessa on hakijan mukaan huomioitu ympäristön siisteys sekä jätteiden käsittelystä mahdollisesti aiheutuvien haittojen kuten hajun ja roskaantumisen ehkäisy. Jäteautojen kulkureitit järjestetään toimimaan kiinteistön nykyisen tavaraliikennejärjestelyn mukaisesti siten, että jätehuollon toiminta voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti ja mahdollisimman vähäisin liikennehaitoin ympäröiville kiinteistöille.

Huomauttajan mukaan uusien jäteaseman paikalle sijoitettujen pysäköintipaikkojen valot tulee suunnata alas ja pois päin kyseisestä tontista. Pysäköintipaikkojen ja kyseisen tontin väliin tulee toteuttaa

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

istutuskaista tai muu näkösuoja ja liikenne tulee ohjata niin, ettei se kohdistu kyseisen tontin suuntaan. Rakentamisluvan hakijan mukaan liikerakennuksen pysäköintialue säilyy pääosin nykyisen kaltaisena ja nykyisellä paikallaan. Pysäköintialueelle lisätään uusia pysäköintipaikkoja tontin koillisosaan purettavan jäteaseman tilalle. Pysäköintipaikkojen ja kiinteistön istutettavan alueen väliin rakennetaan 0,8 m korkuinen puurakenteinen aita. Muutosalueella sijaitsevan pysäköintialueen liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan. Hankkeen yhteydessä ei muuteta nykyisiä liikenteen kulkureittejä eikä ohjata liikennettä uudella tavalla asuinrakennusten tontin suuntaan.

Asuinrakennusten tontin suuntaan tulee toteuttaa riittävä näkösuoja ja liikerakennuksen sisäänkäynnin, katoksen ja lastausalueen valot tulee rajata niin, etteivät ne häikäise parvekkeille ja ikkunoihin. Rakentamisluvan hakijan mukaan AO-tontin rajalla on nykyisellään melko tiheää kasvillisuutta, kuten puita ja pensaita, joka toimii jo tällä hetkellä näkösuojana kiinteistöjen välillä. Nykyinen kasvillisuus säilytetään. Hankkeen yhteydessä valaistuksen aiheuttamien mahdollisten haittojen vähentäminen huomioidaan uuden pysäköintialueen suunnittelussa rakentamalla puurakenteinen aita pysäköintipaikkojen ja tontin rajan väliin, jotta näkösuojaa voidaan parantaa ja pysäköintirivin valaistuksesta mahdollisesti aiheutuvia valohaittoja vähentää. Sisäänkäynnin ja lastausalueen valaistus suunnitellaan ja toteutetaan siten, että valaistus kohdistuu tarkoituksenmukaisesti valaistaville alueille eikä aiheuta tarpeetonta häikäisyä naapurikiinteistön parvekkeille tai ikkunoihin.

Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän rakentamislain 44 § mukaiset rakentamisluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on
rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

töiden aloitus

aloituskokous

rakennekatselmus

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.

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Ennen purkamis- ja rakentamistöiden aloittamista on istutettava alue suojattava ja aidattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa- alueena.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Kuntotutkimuksen toimenpide- ehdotukset ja lisätutkimustarpeet tulee huomioida korjausrakentamisessa:

Lisätutkimustarpeet:

Ikkunoiden päällä olevien elementtien teräslevykannakkeiden kunnon, korroosiotilanteen ja toteutustavan tarkistus ei näkyvillä olevista osista seinän sisältä ennen korjausta / korjaustyön yhteydessä.

Yläpohjan tuuletuksen toimivuuden arvioiminen koko rakennus huomioiden suunnitteluvaiheessa.

Toimenpide- ehdotukset

Julkisivu käydään läpi ja lohkeamat, jotka voivat tippuessaan aiheuttaa vaaraa tulee irrottaa ja tiputtaa hallitusti alas erityisesti sisäänkäyntien yläpuolelta.

Ikkunoiden yläpuolisten elementtien tuella pysyminen ja kantavuus tulee varmistaa korjauksessa esim.

lisäkiinnityksin ja vahvistuksin.

Ikkunan yläpuolisten elementtien alapinnan terästen korroosioaurioiden laastipaikkakorjaukset.

Sokkelin korotus ja manttelointivalu, jonka yhteydessä ruostuneiden terästen puhdistus.

Yläpohjan tuuletusjärjestelyn korjaus räystäärakenteessa.

Ikkunan vesipeltien kallistuskorjaus.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

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 §, 48 §, 63 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely**Päätös****Oheismateriaali**

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-693

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

3949/10.03.00/2026

7

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

Teknologföreningen
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

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa
Paloluokka P1**Lausunnot**

Kaupunkimittausyksikkö	12.08.2026	Puoltava
Espoon seudun ympäristöterveys	01.07.2026	Ehdollinen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

	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		
	Esteettömyysselvitykset		
	Energiaselvitys ja -todistus		
	Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä		
	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 veloituspysäköintipaikoista		
	Kokoontumistilaselvitys		
	Yhteistilaselvitys		
	LVI-asemakuva		

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Ravintolan laiteluettelo
Kesäajan sisälämpötilaraportti
Rakennustuoteluettelo
Viherkerroinlaskelma
Ennakkoneuvottelumuistiot
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

LUPAHAKEMUS

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 kerrosrakennuksen 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 asemakaavamerkinnän ½ k III mukainen. Molemmissa rakennuksissa on kellari. TF:n julkisivut ovat muottilevypintaista betonia. Uudisrakennuksen

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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 ajoa 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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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 puuverhoiluissa 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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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 määräistä 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

Asemakaavanmukainen 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 mitoitukseen. 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 kiinteistölle 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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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

TOIMIKUNTAKÄSITELYT

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 murretumiksi, pääsisäänkäynnin edessä olevalle alueelle on lisätty kiveys, liikennesuunnittelija on tarkastanut ajourat, huoltoajolle 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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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 kuluminen 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
päättöehdotus**

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-

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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 teettäjille kohdan

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

1.2 määräyksiä ja ohjeita.

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

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.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

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****Oheismateriaali**

Otsikko
ESITTELYAINEISTO YRLTK 049-2026-763

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

3954/10.03.00/2026

8

Rakentamislupa 2026-765-Forstmestarinpiha 3

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-54-193-1

Forstmestarinpiha 3

KILO

02610 ESPOO

Pinta-ala 6879.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusYP-1, III, 7000, Yleisten ja
palvelurakennusten korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus7000.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala0.0 k-m²**Hakija**Kiinteistö Oy Espoon Forstmestarinpiha 3 c/o Newsec PAM Finland
PL 52
00101 HELSINKI**Toimenpide**Rakennustyönaikaisena muutoksena erityisryhmien asumishankkeen
kahdesta rakennuksesta eteläisemmän rakennuksen (1) sekä pihatilojen
ja energiakaivojen muutokset

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1Espoon seudun
ympäristöterveys

07.08.2026

Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö

17.08.2026

Puoltava

Espoon seudun
ympäristöterveys

26.08.2026

Mahdollistava

Kaupunkisuunnittelukeskus

25.08.2026

Mahdollistava

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

	Naapurin kuuleminen, 1 kpl 24.09.2026	.
Hakemuksen liitteet	Valtakirja	
	Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl	
	Pääpiirustukset, 10 kpl	
	Kerrosalakaavio ja -laskelma	
	Alustava pihasuunnitelma	
	Värilliset julkisivut	
	Havainnekuvia	
	HSY:n liitoslausunto, 2 kpl	
	Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake	
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet	
	Perustamistapalausunto	
	Rakennesuunnittelun perusteet	
	Rakennetyypit	
	Riskiarviolomake, 2 kpl	
	Muistio pelastuslaitosneuvottelusta	
	Paloturvallisuussuunnitelma	
	Poistumisturvallisuusselvitys	
	Selvitys sammutuslaitteistosta ja vesilähteen riittävydestä	
	LVI-suunnittelun perusteet	
	Kosteudenhallintaselvitys	
	Esteetön rakennus -lomake	
	Esteettömyys selvitys	
	Meluselvitys	
	Energiaselvitys ja -todistus	
	Rakennustuoteluettelo	
	Hulevesisuunnitelma	
	Rapu-selvityksen tosite	
	Selvitys rakennuksen asuinhuoneista	
	Keittiölaitesuunnitelma	
	Puustokartoitus	
	Luontokartoittajan raportti	
	Talousvesivalvonnan lausunto (kaksi muuta lausuntoa lupajärjestelmässä)	
	Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto ja sen vastine	
Lisäselvitykset ja poikkeukset	LUPAHAKEMUS	
	Hankkeelle on myönnetty lupa (2022-963) kahden erityisasukasryhmien kerrostalon ja oleskelukatoksen rakentamiselle, 13 maalämpökaivon poraamiselle sekä rakennusten katoille asennettaville aurinkokeräimille. Lisäksi hankkeelle on myönnetty kaksi rakennustyönaikaista muutoslupaa, jossa tontilla pohjoisemman rakennuksen tiloja ja rakennusten välisiä asukasryhmiä on muutettu ja lisäksi on myös hyväksytty (kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltamana) vähäinen	

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

rakennusoikeuden ylitys. Alkuperäiselle luvalla on myönnetty myös jatkolupa rakennustöiden aloittamista ja loppuun saattamista vasten. Rakennustyöt on aloitettava 17.1.2028 mennessä, muuten lupa raukeaa.

Nyt haetaan rakennustyönaikaisena muutoksena lupaa tontin eteläisemmän rakennuksen rakentamiselle uusituin suunnitelmin, lisäksi aiemmasta poiketen pysäköintialue esitetään jaettavaksi länteen aiemmin sijoittuneen pysäköintialueen sijasta kahteen erilliseen pysäköintialueeseen ja porattavaksi esitetään yhteensä 14 energiakaivoa.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Korttelissa on voimassa Maankäyttö- ja rakennuslainaikaan asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 2016. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus korttelissa on YP-1 Yleisten ja palvelurakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa päiväkodin ja vanhusten palveluasuntoja. Korttelin kerrosalasta saa enintään 100 m² käyttää liiketiloja varten. Tontin varsinainen rakennusoikeus on 7000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (1050 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, mikäli se lisää viihtyvyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa, talotekniikan vaatimat tilat, polkupyörävarastot ja katokset, auton säilytystilat ja muuntamon.

Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa kolmikerroksisia rakennuksia. Julkisivujen tulee olla pääasiassa puuta ja värityksen hillitty ja harmoninen, korostusvärien käyttö on sallittua. Julkisivumateriaalien tulee olla korkealuokkaisia ja detaljoinnin viimeistelyjä. Tekniset tilat, varastot, autokatokset ja muut aputilat on sovittava julkisivuiltaan ja massoitteluiltaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin. Julkisivuja ja kattotasanteita saa hyödyntää energiantuotantoon rakennuksen arkkitehtuuriin integroituna.

Asemakaavassa on tontin länsiosassa ohjeellinen pysäköintialue, joka tulee jäsenellä istutuksin ja koillisosassa ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Piha-alueelle tulee olla esteetön käynti sisätiloista. Rakentamattomat tontinosat on istutettava. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös mm. korvausilman laatuun sekä piha-alueiden melun ja hulevesien hallintaan liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

Hankkeelle on ennen alkuperäisen rakennusluvan käsittelyä myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2018-1955) asemakaavan salliman kerrosluvun III sijaan kerrosluvulle IV, autopaikkojen sijoittumiselle osin ohjeellisen pysäköintialueen ulkopuolelle sekä pelastusreitit sijoittumiselle osin asemakaavan mukaiselle tontin itäosalle, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

1. Autopaikkoja tulee toteuttaa asemakaavan mukaisesti 1 ap / 200 k-m² ja 1 liikuntaesteisten autopaikka 15 autopaikkaa kohden. Autopaikkoja voidaan toteuttaa esitetyllä tavalla osin pysäköimispaikan ulkopuolelle tontin pohjoisosaan.
2. Pelastusreitti voidaan sijoittaa esitetyn mukaisesti vähäiseltä osin asemakaavan mukaiselle sm-alueen osalle, mikäli hakija esittää rakennuslupavaiheessa sijoittamista puoltavan Espoon kaupunginmuseon lausunnon.
3. Paikotusalue tulee asemakaavan mukaisesti jaotella istutuksiin. Viiteluvan suunnitelmat ovat noudattaneet myönnettyä poikkeamispäätöstä.

RAKENNUSHANKE

Luparakennus on asemakaavan mukaisesti kolmikerroksinen ja massoitteeltaan pidempi kuin aiemmin. Rakennuksen käyttäjäryhmä on vammaispalvelun asukkaiden (aiemmassa luvassa 46 asuntoa) sijasta vanhukset. Rakennuksessa on asuinhuoneita 60 asukkaalle, 1. kerros on suunniteltu yhteisölliseen asumiseen ja näihin 15 asuinhuoneeseen toteutetaan keittiövarustus. Asukkaiden yhteisoleskelutilat sijoittuvat kuhunkin kerrokseen, jonka lisäksi rakennukseen toteutetaan apuvälinevarasto 1. kerrokseen ja saunaosasto 2. kerrokseen. Keittiö ja henkilökunnan sosiaalitilat sijaitsevat rakennuksen 1. kerroksen itäosassa.

Rakennuksen julkisivut ovat puiset ja niiden pääväri on rakennusmassan eri osissa joko taitettu harmaa tai taitettu vihreä. Rakennuksessa on porrastuen kaksi harjakattoa, lännenpuoleisille lappeille esitetään asennettavaksi aurinkopaneeleja.

Luparakennuksen madaltumisen ja pohjamuodon pidentymisen myötä piha-alue muuttuu. Luparakennuksen asukkaiden aidattu oleskelupiha siirtyy tontin kaakkoisnurkkaan puiston puolelle. Rakennusten välissä olevan saattopihan periaate pysyy ennallaan. Pysäköintialue jakautuu kahteen osaan: aikaisempi länsiosan pysäköintialue pienenee (toteutetaan 22 ap) ja itäreunalle tehdään uusi pysäköintialue (8 ap), joka rajataan osin luonnonmukaisena säilytettävästä ja osin istutettavasta tontin osasta tontin sisäisellä betonisella tukimuurirakenteella ja sen päälle toteutettavalla teräsrakenteisella kaiteella. Muut hankekokonaisuuden autopaikat (5 ap) sijaitsevat aiempien lupien mukaisesti tontin kahden ajoliittymän lähellä.

Hankkeessa esitetään toteutettavaksi myös jätteiden syväkeräyspiste (uusi sijainti) ja oleskelupiha-alueelle ei luvanvarainen pergolarakennelma.

Voimassa olevalta viiteluvalta rauetetaan tämän luvan yhteydessä C-rakennukselle annettu pysyvä rakennustunnus (1040483701).

Kiinteistön kahdella asuinrakennuksella (AB ja luparakennus C) on eri vastaavat pää- ja rakennussuunnittelijat. AB-rakennuksen pääsuunnittelija vastaa piha-alueen yhteensovittamisesta lupa-alueen rajalla.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 2801 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 2298 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 244 kem², MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 122 kem² ja ullakkoa 137 m². Tontilla käytetään rakentamiseen yhteensä 7752 kem², josta on varsinaista rakennusoikeutta 7040 kem², lisärakennusoikeutta 378 kem², MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 334 kem² ja kellaria sekä ullakkoa 858 m². Rakennusoikeus ylitetään 40 kem² (0,56 %). Ylitys on 14 kem² vähemmän kuin voimassa oleva aiempi muutoslupa mahdollistaa, ja ylitys voidaan hyväksyä vähäisenä asemakaavapoikkeamana.

MUUT VÄHÄISET POIKKEAMAT

Muutosluvassa hankkeessa on uusi vähäinen poikkeama asemakaavasta: itäisempi pysäköintialue ei sijoitu asemakaavanmukaiselle ohjeelliselle pysäköintialueelle. Poikkeamaa perustellaan mm. sillä, että tontin pysäköintialueet on sijoitettu useaan osaan palvelemaan useampia eri erityisasumisen ryhmiä rakennusten eri osissa tukien rakennusten saavutettavuutta. Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut poikkeamaa koskien mahdollistavan lausunnon, poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖSUOJAPAIKAT

Asemakaavan ja poikkeamispäätöksen mukainen autopaikkavaatimus on vähintään 1 ap / 200 kem², autopaikoista tulee toteuttaa 1 le-ap/15 ap. Hankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 35 ap. Autopaikkoja toteutetaan 35 ap, joista on 5 le-ap. Lisäksi tontille osoitetaan kolme saattoliikennepaikkaa, jotka on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Autopaikat varustetaan lämmitystolpilla. Sähköautojen latauspiste esitetään toteutettavaksi yhteen autopaikkaan ja lopuille autopaikoista toteutetaan latausvaraus (putkitus).

Kaavan mukainen pyöräpaikkavaatimus vanhusten palveluasumiselle on vähintään 1 pp / 250 kem². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Hankekokonaisuuden pyöräpaikkavaatimus on vähintään 28 pp. Pyöräpaikoista toteutetaan 10 pp luparakennuksen päätyyn pihalle pyörätelineisiin ja muut vaaditut paikat AB-rakennuksen pihalle ja AB-rakennuksen varastoon.

Molempia hankekokonaisuuden rakennuksia palveleva väestönsuoja toteutetaan AB-rakennukseen. Luparakennuksen tarvitsema suojapaikkamäärä ko. suojassa on 62 suojapaikkaa.

MUUT SELVITYKSET

Alkuperäisen luvan myöntämisen jälkeen vuonna 2023 karttajärjestelmään päivitetyn ja tontille merkityn liito-oravareitin vuoksi ympäristönsuojelun palvelualueen edustajan kanssa on järjestetty paikalla käynti, jonka perusteella luvan liitteeksi on toimitettu luontokartoittajan raportti mahdollisista liito-oravien pesäpaikoista.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Raportin perusteella selvitysalueella ei todettu lainkaan liito-oravalle soveltuvia kolopuita, risupesiä tai pönttöjä. Tulosten perusteella on voitu riittävällä luotettavuudella todeta, ettei tontilla ole liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ympäristönsuojelusta on tämän jälkeen todettu, että rakennuslupaa ja kiinteistön puiden kaatamista voidaan lähteä edistämään.

Julkisivuille ei ole tarpeen asettaa erillistä vaatimusta ulkovaipan ääneneristävyydestä. Mahdolliset parvekkeet, joille kohdistuu yli 53 dB päiväajan keskiäänitaso, on laskentojen perusteella suositeltavaa lasittaa.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, jossa ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää teknistä esittelypalaveria.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue ja kaupungin asuntopäällikkö ovat puoltaneet hankkeen toteuttamista.

Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut hankkeelle lausunnon koskien tontin itäreunalle sijoittuvaa pysäköintialuetta. Lausunnossa on todettu mm., että pysäköintialueiden jako pienempiin osiin tehostaa pysäköintialueiden tilankäyttöä ja mahdollistaa oleskelupihan sijoittamisen kaakkoisnurkkaan puiston puolelle, samalla ratkaisun on katsottu vähentävän korttelialueen viher- ja läpäisevää pintaa sekä heikentävän pitkän aikavälin mahdollisuuksia kehittää korttelin piha-alueita asumisviihtyvyyden näkökulmasta. Lausunto on kuitenkin annettu mahdollistavana ja on todettu, että mikäli esitettyyn ratkaisuun päädytään, tulee korttelialueella toteuttaa kaavamääräyksien mukainen hulevesien hallinta. Suunnitelmaa on kehitetty selkeyttämällä liikennealueiden rajauksia ja pienentämällä itäreunan pysäköintialuetta siirtämällä yksi le-autopaikka ja lisäämällä pieni oleskelualue myös aidattujen oleskelupihojen ulkopuolelle. Hulevesiä imeytetään ja lisäksi viivytetään läntisellä piha-alueella maanalaisissa viivytysrakenteissa ennen niiden johtamista Forstmestarinpihan katualueen hulevesiverkkoon. Hulevesisuunnitelma on lupahakemuksen yhteydessä päivitetty.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristöterveyden palvelualueen lausunnossa (tullut kolmena ei lausuntona) on annettu erikseen huomioita liittyen elintarvikevalvontaan (mm. keittiöiden riittävät tilavaraukset astioiden säilyttämiselle ja siivousvälineiden riittävyys), terveydensuojeluun (mm. varastotilojen ja henkilökunnan suojavaatteiden säilytystilan riittävyys ja oleskelutilojen tuulettamisen mahdollisuus) ja talousveteen (legionellabakteerien leviämisen estäminen). Kaikki kolme ympäristöterveyden lausuntoa on todettu huomioitavan jatkosuunnittelussa, lausuntojen johdosta ei ole tehty muutoksia pääpiirustuksiin.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmälle. Vammaisneuvoston ja ko. työryhmän yhteisessä lausunnossa on kiinnitetty huomioita mm. asuinhuoneiden kokoon ja niiden yhdistämismahdollisuuteen, yhteistilojen riittävyys, ulkoalueiden turvallisiin kulkureitteihin, le-saattoajoneuvojen paikkojen merkitsemiseen, apuvälineiden huoltomahdollisuuteen, varastotilojen riittävyys sekä kiertävän portaan toiminnallisuuteen. Hanke on toimittanut vastineen ja kommentoidut asiat on joko huomioitu pääpiirustuksissa tai tullaan huomioimaan jatkosuunnittelussa. Hankkeen vastineessa on todettu tilasuunnittelusta mm., että yhteisöllisen asumisen 21 m2 asuinhuoneet ylittävät kooltaan Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen (LUVN) palvelukonseptissa määritetyn 20 m2 vähimmäiskokovaatimuksen, ja kahden asuinhuoneen yhdistämismahdollisuus pariskunnan asumiseen toteutetaan yhteisöllisen asumisen puolella. Rakennukseen toteutetaan asukkaille erillinen apuvälinevarasto ja lisäksi rakennuksesta osoitetaan erillinen varastotila, jossa on mahdollista säilyttää asukkaiden kausitavaroita.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut viiteluvan yhteydessä hankkeesta naapureille, joista kahdella oli huomautettavaa. Lupahankkeen sijoituessa tontin eteläosaan toisen rakennuksen katveeseen ei uutta naapureille tiedottamista pohjoispuolen naapurikiinteistölle ole pidetty tarpeellisena. Etelänpuoleisen puiston etelänpuoleisella naapurilla (huomautti alkuperäisen luvan yhteydessä) ei ole ollut muutoshankkeesta huomautettavaa.

Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

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:

Lupa on voimassa 27.1.2031 asti.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta

08.10.2026

Luvan 2022-963 mukaisin ehdoin. Lisäksi:

Asiantuntijan on laadittava liito-oravan reittipuiden ja luonnontilaisena säilytettävän tontin osan suojele- ja aitaussuunnitelma. Ennen rakennustöiden aloittamista asiantuntijan on paikalla todettava toteutuksen suunnitelmanmukaisuus.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

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

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
tiina.reponen@espoo.fi

Käsittely**Päätös****Oheismateriaali**

Otsikko
Esittelyaineisto YRLTK 049-2026-765