

§ 169

Rakentamislupa 49-2025-815, Siltakatu 10

Päätöspäivämäärä 11.12.2025

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 17.12.2025

Rakennuspaikka49-40-183-14
ESPOON KESKUS
Pinta-ala 6330.0Siltakatu 10
02770 ESPOO

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen
käyttötarkoitusC-1, +28.5/+23.5/+17.0, 28300 +pys
+huolto +kulkuyht, Keskustatoimintojen
korttelialueKaavanmukainen
rakennusoikeus0.0 k-m²Valmiiden rakennusten
kerrosala6948.0 k-m²**Hakija**Kiinteistö Oy Espoon Asemakuja 2 c/o Kesko Oyj
PL 1
00160 HELSINKI**Toimenpide**

Espoontorin kauppakeskuksen uusi osa (1)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] Ark, Fise PV uudis/korj

Rakennussuunnittelija: [REDACTED], RA FISE PV uudis/korj

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa
Paloluokka P0Naapurien kuuleminen, 4
kpl

25.11.2025

Ei arvoa

Kaupunkimittausyksikkö

10.11.2025

Mahdollistava

Pelastuslaitos Länsi-
Uusimaa

19.11.2025

Puoltava

Rajanaapurit Espoo

11.11.2025

Puoltava

Espoon seudun
ympäristöterveys

10.11.2025

Puoltava

Kaupunkitekniikan keskus

19.11.2025

Mahdollistava

Vammaisneuvosto ja

25.06.2025

Ehdollinen

Raka-työryhmä

Espoo

Kaupunkisuunnittelukeskus 25.11.2025

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja, 2 kpl

Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl

Pääpiirustukset, 14 kpl

Kerrosalakaavio ja -laskelma

Alustava pihasuunnitelma, 2 kpl - yht

Värilliset julkisivut - yht

Kortteli- ja katujulkisivupiirustus - yht

Korttelin leikkauspiirustus - yht

Ulkoväriyssuunnitelma - yht

Havainnekuvat - yht

Selvitys väestönsuojapaikoista - yht

Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio - yht

HSY:n liitoslausunto

Johtoselvitys - yht

Katusuunnitelma, 2 kpl - yht

Valokuvakooste, 2 kpl

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - yht

Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet - yht

Hankekuvaus

Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto

Ympäristötekkinen raportti (PIMA), ilmoitus maaperän kunnostamisesta ja ELY:n päätös

Pohjaveden hallintasuunnitelma, 2 liitettä - yht

Rakennesuunnittelun perusteet

Paloturvallisuussuunnitelma - yht

Toiminnallisen palomitoituksen lähtötiedot ja raportti, yhteensä 3 kpl - yht

Selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista

Muistio pelastuslaitoksen operatiivisen toiminnan edellytyksistä - yht

LVI-suunnittelun perusteet

Kosteudenhallintaselvitys

Esteetön rakennus lomake - yht

Esteettömyys selvitys - yht

Akustisen suunnittelun perusteet

Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä

Lausunto liikenteen tärinästä ja runkomelusta

Energiaselvitys ja -todistus, yhteensä 3 liitettä

Pintavesisuunnitelma

Hulevesisuunnitelma - yht

Työmaavesien hallintasuunnitelma - yht

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)

Korttelisuunnitelma - yht

Valmistuskeittiön suunnitelma
Rasitustodistus
Yhteisjärjestelysopimusluonnos - yht
Sitoumus yhteisjärjestelyihin - yht
Lausunto työnaikaisen kaivannon stabiliteetista (sis. Väyläviraston hyväksyntä)
Espoon seudun ympäristöterveyden lausunto, 2 kpl - yht
Vammaisneuvoston ja Raka-työryhmän lausunto ja sen vastine - yht
Väyläviraston lausunto (naapurin kuuleminen)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Espoontorin kauppakeskuksen uudisosalle.

Kauppakeskuksen hankekokonaisuus muodostuu nykyiselle tontille 14 ja osin katualueelle rakennettavasta uudisosasta (tämä lupa) sekä nykyisellä tontilla 13 sijaitsevasta kauppakeskuksesta ja tontilla 7 sijaitsevista kauppakeskuksen käyttämistä tiloista. Em. muiden tonttien lupahakemukset ovat vireillä ja käsitellään myöhemmin. Lupa-alueen olleen toimistorakennuksen purkutyöt (lupa 2024-1224) ovat käynnissä.

Hankekokonaisuuden lupahakemuksia palvelevat suurelta osin yhteiset liiteasiakirjat, jotka ovat tämän luvan liitteenä ja merkitty luvan liiteluetteloon (yht).

Tämän luvan ja tontin 13 laajennuslupan (lupa 2025-877) päätökset tekee ympäristö- ja rakennuslautakunta, tontin 7 muutoslupan (lupa 2025-878) lupapäätös tehdään delegoidun toimivallan perusteella lupa-alueen koon vuoksi viranhaltijapäätöksenä.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa Rakentamislain mukainen asemakaava, joka on saanut lainvoiman 29.10.2025. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus korttelissa on C-1 Keskustatoimintojen korttelialue, kiinteistön kaakkoisreunaan on myös osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita, liike- ja toimistotilaa, hotelli- ja majoitustoimintaa, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja, sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja sekä opetus- ja kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle tulee varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalityloja varten. Korttelin rakennusoikeus on 28300 kem², joka lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, kaupan huoltotilat, pysäköintitilat, Lindholminkäytävän (sijoittuu nykyiselle naapuritontille 13) tilan, ulkotilassa olevat yleistä kulkua palvelevat hissit, liityntäpyöräpysäköinnin vaatiman kulkuyhteyden katutasolta kellariin ja joukkoliikenneterminaalia palvelevan sisätilan. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta on katutasossa ehdottomasti käytettävä liike- toimisto- ja palvelutiloihin 450 kem². Tilojen tulee avautua Siltakadun tai Siltatorin suuntaan. Tilat on suunniteltava niin, että niihin on suora kulku Siltakadulta, Siltatorilta tai Lindholminkäytävästä

(tontilla 13). Tilojen kohdalla kerroskorkeuden tulee olla huomattavasti muita kerroksia korkeampi ja riittävä myös siten, että erilaisten liiketilojen edellyttämät tekniset asennukset ovat mahdollisia. Lisäksi tontille on kaavassa osoitettu alueen osa m220 +16.0. Merkinnän luku osoittaa, kuinka paljon korttelialueelle sallitusta kerrosalasta likimääräisellä tasolla on käytettävä liike-, toimisto- tai palvelutiloihin. Tilan julkisivujen tulee luoda avoin vaikutelma Siltatorin ja Siltakadun suuntaan, eikä niissä sallita pitkiä ikkunattomia pintoja. Etelässä Siltakadun puolella rakennuksen matalamman osan vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla +17.0 ja lounaisosassa Siltatoriin rajautuvan rakennuksen osan vesikaton ylimmän kohdan likimääräinen korkeusasema saa olla +28.0, joka on myös korkein sallittu likimääräinen vesikaton korko matalamman vesikaton osalle sijoittuville teknisille tiloille.

Lupa-alueella on asemakaavassa kattopihojen suunnittelua ohjaavat merkinnät kp-1 Kattopiha, jonne saa sijoittaa palveluita kuten pelikenttiä, terasseja ja myyntikojuja sekä kp-2 Kattopiha, joka on varattu asuinrakennuksen yhteiseen leikki- ja oleskelukäyttöön sekä istutuksille. Kattopihan kp-1 tasolla rakennusosalalle saa sijoittaa iv- konehuoneen ja teknisiä tiloja. Kattopintojen yleisilmeen tulee olla vihreä, ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Asuinrakennuksen katto pihaa kp-2 rajaavien teknisten tilojen seiniä tulee elävöittää viherseinien ja/tai taiteen avulla. Kattopihoille toteutettavien meluesteiden ja muiden kaiteiden tulee olla materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisia ja mahdollisimman läpinäkyviä sekä muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus rakennuksen julkisivun kanssa. Iv-konehuoneiden ja teknisten tilojen vesikatot tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin viherkattoisena. Korttelialueen muodostaman kokonaisuuden tulee uudisrakentamisen osalta täyttää Espoon viherkerrointyökalun ja luontolaskurin tavoitetasot. Korttelialueella viherkertoimen tavoitetaso on 0,7.

Rakennusten ja rakennelmien julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Niiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivuja tulee jäsenellä materiaaleiltaan ja massoitteiltaan erilaisiin osiin siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisesti korkealaatuisen kokonaisuuden. Niissä tulee käyttää pääasiassa lämpimiä, alueen kulttuurihistoriaan kytkeytyviä sävyjä. Katukerroksen tulee elävöittää kaupunkikuvaa ja tuoda esiin kerroksen toiminnallisuutta. Sen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotukseltaan ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiltaan. Katutason julkisivujen tulee luoda avonainen vaikutelma, eikä niissä sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Siltakadun ja Siltatorin puolelle katutason julkisivuihin tulee sijoittaa näyteikkunallisia tiloja. Katutason kerroksen julkisivukäsittelyssä tulee huomioida ihmisen mittakaava, materiaalin tuntu, viihtyisyys ja valaistus. Asemakujan ja joukkoliikenneterminaalin puolen julkisivuja tulee elävöittää taiteen ja valaistuksen keinoin, tai vaihtoehtoisesti niitä tulee jäsenellä ympäristöön sopivalla köynnös- tai viherseinällä. Kadulle aukeavien porrashuoneiden ja liiketilojen sisäänkäyntien sijoittelussa tulee huomioida jalankulkureitit. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Siltakadun puolella sisäänkäyntien tulee olla sisäänvedettyjä.

Lisäksi C1-korttelialueella julkisivupintaan asti ulottuvien pysäköintilaitoksen/-tilojen julkisivujen tulee olla rakennuksen

pääjulkisivujen laatutason mukaisia ja muodostaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Pysäköintilaitoksen/-tilojen julkisivuissa tulee kiinnittää erityistä huomiota valaistukseen ja ajovalojen suuntaamiseen siten, ettei valo häiritse viereisiä asuinhuoneistoja. Pysäköintitilojen tuloilmanotto ja savunpoistorakenteet tulee integroida rakennuksiin.

Rakennuksen seinän ja katualueen välinen tila tulee yksi sovittaa katusuunnitelma mukaisen toteutuksen kanssa. Katualueisiin liittyvät korttelin osat tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutaso on vastaavaksi. Rakentamisen saa ulottaa kiinni rakennusalan rajaan.

Jätehuolto tulee sijoittaa sisätiloihin. AK-korttelialueen jätehuollon ajoyhteys tulee toteuttaa C-1-korttelialueen huoltopihan kautta.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen ja putkien siirtämistä. Myönnetyn purkuluvan lupamääräyksissä on jo edellytetty sovittavan näiden siirrosta johtojen ja putkien omistajan kanssa.

Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä tai haittaa radan stabiileetille eikä muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Rakenteet tulee suunnitella huomioiden radasta aiheutuvat vaakakuormat. Rakentamislupahakemuksen yhteydessä tulee esittää rata-alueella hallinnoivan tahon hyväksyntä edellä mainittujen asioiden huomioimisesta.

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Kaava-alueella on sallittu rakentamisen aikaisten massojen välivarastointi- ja käsittelytoiminta rakentamisen etenemisen mahdollistamissa puitteissa huomioiden toiminnan ympäristövaikutukset, tarvittavat viranomaisluvut ja -ilmoitukset sekä rakentamisen vaiheistus. Mikäli asemakaavan mukainen kokonaisuus rakentuu vaiheittain, tulee mahdolliset väliaikaiset ratkaisut toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttäen.

Lisäksi asemakaavassa on annettu ilmanlaadun, melun, värinän ja runkomelun hallintaan sekä mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden, pohjaveden hallinnan ja sulfidisaviesiintymien selvittämiseen liittyviä määräyksiä.

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

RAKENNUSHANKE

Kauppakeskuksen uudisosa rajautuu pohjoisessa joukkoliikenteen terminaalialueeseen ja ratapihaan, idässä Asemakujaan, jolta tapahtuu ajo hankekokonaisuuden pysäköintitiloihin, etelässä Siltakatuun ja lännessä olevaan Espoontorin kauppakeskukseen, jonka aulatilaan toisen kerroksen vähittäistavarakaupan kassalinjastot avautuvat.

Uudisosa käsittää toisessa kerroksessa vähittäistavarakaupan suuryksikön (Citymarket), yhden maanalaisen ja kaksi maanpäällistä pysäköintikerrosta, kortteliin jatkossa rakennettavan asuinkerrostalon kansipihat, kaksi ilmanvaihtokonehuonetta sekä lounaiskulmassa

Siltatoriin rajautuen osan, jossa on maantasossa ravintola ja 2. kerroksessa toimistotiloja sosiaalityötiloineen. Lisäksi rakennuksen Siltakadun puolella maantasossa on liiketiloja. Suurin osa hankekokonaisuuden ravintoloista ja kahviloista (8 kpl) sijoittuu nykyisen tontin 13 puoleisen kauppakeskuksen osaan. Lupa-alueella on Siltakatuun rajautuvan ravintolan lisäksi Siltatoriin rajautuvana 1. kerroksessa yksi ravintola, joka sijoittuu osittain tontille 13 ja lupatontille. Ko. ravintola on liitetty tontin 13 rakentamisluvan kokoontumistilaselostukseen. Hankekokonaisuus käsittää myös olevan Espoontorin kauppakeskuksen tilojen peruskorjauksen ja samalla ajo- ja jalankulkuyhteyksien rakentamisen uudisosan ja vanhan osan välille.

Uudisosan julkisivujen pääasiallisen julkisivumateriaalit ovat pinnoitettu betoni, tiililaatta, julkisivulevy, taivutettu metalliverkko ja lasi, josta osa on printtikuvioitu ja osa taustamaalattu. Uudisosaan rakennetaan viherkatot, suunnitelmat täyttävät asemakaavamääräyksen mukaisen viherkertoimen tavoitetaso 0,7. Asuinrakennukseen jatkossa liittyvä kattopiha toteutetaan rakenteellisesti siihen valmiuteen, että kattopiha on mahdollista suunnitella ja ottaa käyttöön asuinrakennuksen rakennuttua. Asemakaavassa korttelin kaakkoiskulmaan suunniteltu asuinkerrostalo toteutetaan myöhemmässä vaiheessa ja sen tilalle esitetään tässä yhteydessä väliaikainen oleskeluaukio, jota rajaaviin tilapäisiin ulkoseinäpintoihin toteutetaan muraalit.

Tontilla ei voida imeyttää hulevesiä, koska tontista suurin osa on rakennettua, vettä läpäisemätöntä pintaa. Olevan kauppakeskuksen edustalle tontilla 13, Siltatorin alle, sijoitetaan hankekokonaisuuden hulevesien viivytys säiliöt, joiden vesi puretaan Siltakadun hulevesiverkkoon.

Uudisosaan toteutetaan jätehuoltoa palveleva huolto- ja lastauspiha, jolle sisään- ja ulosajo on idästä Asemakujalta.

Hankkeessa noudatetaan Kuivaketju10-toimintamallia, jota valvoo ja ohjaa kosteudenhallintakoordinaattori.

Kiinteistöllä on voimassa rakennuskielto, tontti ole voimassa olevan asemakaavan mukainen. Kortteliin on laadittu uusi tonttijako, joka ei ole vielä lainvoimainen. Tulevan tontin kiinteistötunnus on 40-183-15. Espoon kaupunki omistaa pääosin ympäröivät alueet ja on valtuuttanut hankkeeseen ryhtyvän näiltä osin rakentamisluvan hakemiseen. Rakentamislain 43 b § mahdollistaa rakentamisluvan myöntämisen ennen tontin lohkomista. Rakentamisluvassa on tällöin määrättävä, ettei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin tontti on merkitty kiinteistörekisteriin. Em. on huomioitu lupamääräyksissä.

RAKENNUSOIKEUS

Uudisosan kokonaisala on 26815 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 7092 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 11737 kem² (sis. iv-konehuoneet), RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 2552 kem² ja kellaria 5434 m². Em. jälkeen kortteliin jää rakennusoikeutta 21208 kem² (tästä tontilla 13 on nyt käytetty 19617 kem²).

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Kaavamerkinnän m220 +16.0 luku osoittaa, kuinka paljon korttelialueelle sallitusta kerrosalasta likimääräiselle tasolla +16.0 mpy on ehdottomasti käytettävä liike-, toimisto- tai palvelutiloihin. Likimääräiselle tasolle +16.0 mpy sijoitetaan kaavan edellyttämistä toiminnoista poiketen päivittäistavarakaupan sosiaali-tilat, jota perustellaan sillä, että tässä sijainnissa päivittäistavarakaupan henkilökunnalla on nopea ja esteetön kulku samassa kerroksessa sijaitsevien kaupan myymälätilojen ja sosiaali-tilojen välillä.

- Kaavan 3 § mukaan kaikkia korttelialueita koskien katutason kerroksen tulee erottua ylemmistä kerroksista aukotukseltaan ja julkisivujen jäsentelyperiaatteiltaan. Katutason aukotus Siltakadulla ja Asemakujalla noudattaa pääosin ylempien kerrosten pystyjakoa, jotta vaihtelevista julkisivumateriaaliosista muodostuva vaikutelma ei muutu liian levottomaksi. Katutason kerroksia on myös hienovaraisesti korostettu esim. katutason ikkuna-aukkojen reunusaiheiden ja betonijulkisivujen graafisten syvennysten muodossa. Aukotus perustuu kaavan yhteydessä laadittuun korttelisuunnitelmaan. Antamassaan lausunnossa kaupunkisuunnittelukeskus on tuonut esille, että Asemakujan puoleiselle julkisivulle suunniteltu muraali on luonteeltaan tilapäinen taideteos, joka tukee asemakaavan määräystä 20 § rakentamisen vaiheistuksesta, mutta ei korvaa 3 § mainittua elävöittämistä taiteen ja valaistuksen keinoin, sillä muraali tulee peittymään asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä. Rakennuksen Asemakujan puoleiselle julkisivulle taidetta on edellytetty toteuttavan katualueeseen suoraan kiinni rakennettavalle rakennuksen osalle, ei vain sisennykseen (kuten nyt muraali). Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon jälkeen.

Esitetyt poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin ja kaupunkisuunnittelukeskuksen puoltamana.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus korttelissa on liike- ja myymälätiloille 1 ap / 50 kem², toimistotiloille 1 ap / 75 kem², yksityisille palveluille, hotelli- ja majoitustoiminnalle sekä huvi- ja viihdetarkoituksia palveleville tiloille yksi 1 ap / 150 kem², julkisille palveluille 1 ap / 200 kem², viranomaisille 3 ap ja HSL:n tarpeisiin 7 ap. Liityntäpysäköintiä varten tulee varata tila 100 autopaikalle. Liityntäpysäköinti tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen yhtenäisenä kokonaisuutena. Pysäköintilaitoksessa kävely- yhteyksien tulee olla sujuvia ja turvallisia. Lisäksi sieltä tulee olla suora, esteetön kävely-yhteys joukkoliikenneterminaaliin. Muiden toimintojen kuin asumisen osalta vaadituista autopaikoista on rakennettava vähintään 2 le-ap ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden, sen jälkeen yksi le-ap lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset autopaikat tulee osoittaa pysäköintilaitoksesta. Pysäköintilaitoksesta tulee olla ajoyhteydet Asemakujan ja Kamreerintien suuntiin. Korttelin kaikkien tonttien laskennallinen autopaikkojen vähimmäisvaatimus tämä hanke mukaan lukien ja tuleva asuinkerrostalohanke arvioiden on 769 ap. Lupatontille toteutetaan 426 ap, jonka jälkeen korttelissa on yhteensä 831 ap. Autopaikoista on 17 le-ap, joista yksi varataan asukaspysäköintiin. Hankekokonaisuutta palvelee jatkossa yksi suurikokoiselle le-ajoneuvolle tarkoitettu saattopaikka, joka sijoitetaan Siltakadun varteen kadun ylittävän Lindholminsillan alapuolelle uuden hissien ja luiskayhteyden päähän - nämä muutokset sisältyvät tontin 13 luvan 2025-877

asiakirjoihin. Maalanaiset pysäköintitasot ovat jatkossa nykyisillä tonteilla 13 ja 14 yhteydessä toisiinsa ja ajoyhteydet kahteen suuntaan toteutuvat asemakaavan mukaisesti. Autopaikkoja varustetaan vähintään yhdellä suurtehoisella tai kolmella normaalitehoisella sähköajoneuvojen latauspisteellä, lisäksi latauspistevalmius toteutetaan vähintään 20 % autopaikoista.

Pyöräpaikkavaatimus korttelissa on liike- ja myymälätiloille 1 pp / 100 kem² ja liityntäpysäköinnin tarpeisiin 150 pp. Liityntäpysäköintiä varten tulee varata laadukas sisätila, joka on helposti ja pyöräillen saavutettavissa ja jonka lattiapinta alasta 10 % on varattu erikoispyörille. Tilasta tulee olla suora sisäyhteys kauppakeskukseen. Liike ja myymälätilojen pyöräpaikat ja liityntäpysäköinnin pyöräpaikat voidaan yhdistää vuoroittain käyttöperiaatteen mukaisesti siten, että puolet liityntäpysäköinnin pyöräpaikoista voidaan laskea myös liike- ja myymälätilojen pyöräpaikoiksi. Liike- ja myymälätilojen vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä, liityntäpysäköinnissä tai lukittavissa olevassa tilassa henkilökunnan käyttöön. Kauppakeskuksen asiakaspysäköintiä palvelevista pyöräpaikoista osa voidaan sijoittaa pohjoispuolen LA Joukkoliikenneterminaalin alueelle ja yleiselle katualueelle erillisin sopimuksin. Asiakaspysäköintiä palvelevista pyöräpaikoista yhteensä 50 paikkaa tulee sijoittaa siltatasolle molemmin puolin kauppakeskusta. C-1-korttelialueen pyöräpaikat tulee suunnitella kiinteistöjen yhtenäisenä järjestelynä ja toteuttaa korttelialueelle laaditun kokonaissuunnitelman mukaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. C-1-korttelin hankekokonaisuuden laskennallinen polkupyöräpaikkavaatimus on 267 pp. Näistä 75 pp voidaan laskea liityntäpysäköinnin paikoista. Polkupyöräpaikkatarve on lisäksi 192 pp. Liityntäpyöräpysäköinti 150 pyöräpaikalle sijoitetaan tontille 7 ulottuviin kauppakeskuksen tiloihin ja sieltä on sisäyhteys kauppakeskukseen. Muut pyöräpaikat sijoitetaan runkolukittaviin ulkotelineisiin, yhteensä 35 pp siltatasolle (kaavasta poikkeavalle määrälle siltatasolla haetaan tontin 13 luvassa vähäistä poikkeusta), 76 pp maantasoon Siltakadun puolelle ja 56 pp LA-alueelle.

Olemassa olevat väestönsuojat naapuritonttien 13 ja 7 kellareissa on laskettu ko. kiinteistöjen rakennuslupahetkellä 1980-luvun puolivälissä olleen asetuksen mukaisesti mitoittaen 2 %:n mukaan. Nykyinen asetus sallii väestösuojien laskemisen 1 %:n mukaan liiketilojen osalta. Lupahankkeen väestönsuojasuojapaikat (95 suojapaikkaa) sijoitetaan Espoontorin kauppakeskuksen nykyisiin väestönsuojiiin. Olevissa kuudessa väestönsuojassa on suojatilaa yhteensä 532,2 m² 709 henkilölle, kun korttelissa vireillä olevien lupahakemusten myötä koko korttelin viiden tontin suoja-alan tarpeeksi on laskettu nykyisten määräysten mukaan 499,6 m². Em. laskentatavalla olevissa suojissa on tilaa hankkeen suojapaikoille ja lisäksi oleviin suojiin jää ylimääräistä suoja-alaa 32,6 m².

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ääneneristävyyydestä ja tärinän huomioimisesta rakennushankkeessa. Tulevan kauppakeskuksen jalustaosan tiloihin ei ole suunnitteilla sellaista toimintaa, jossa olisi melun ja tärinän kannalta erityisen herkkiä tiloja. Kauppakeskukseen suunnitellut tilat eivät edellytä kohteen jalustaosan

suunnittelussa liikenteen tärinän tai runkomelun rakenteellisia torjuntaratkaisuja. Toteutettavien asuintornien osalta liikenteen runkomelun ja tärinän torjuntatarpeen tarkastelu tulee jatkossa tehdä erikseen.

Luvan liitteeksi on toimitettu lausunto työn aikaisen kaivannon stabiliteetista, jolle on väyläviraston hyväksyntä.

Työmaa-aikaisessa hulevesien hallintasuunnitelmassa huomioidaan asemakaavan mukaisesti, että rakentamisen aikaiset hulevedet käsitellään niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Maaperän ympäristötutkimuksen yhteydessä ei ole todettu sulfidisavea. Ympäristöteknisen tutkimusraportin mukaan kohteessa on todettu kynnysarvon ylittävä pitoisuus arseenia ja antimonina, lisäksi kohteessa esiintyy öljyhiilivetyjä. Kohteeseen on laadittu valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Arseenin ja antimonin todetut pitoisuudet maaperässä eivät aiheuta puhdistustarvetta. Öljyhiilivety-yhdisteiden esiintyminen maassa ei aiheuta välitöntä riskiperusteista puhdistustarvetta. Puhdistussuunnitelman mukaan pilaantunut maaperä poistetaan rakentamisen vaatimalta laajuudelta rakentamisen mukaisessa aikataulussa. Uudenmaan ELY-keskus on tarkastanut kohdetta koskevan ilmoituksen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ja hyväksynyt sen määräyksiin, joita tulee noudattaa.

Hanke on hakenut kaupunkitekniikan keskukselta sijoituslupaa siirtymä- ja paalulaatoille sekä lastausalueen sisäänajon linjakuivatuskaivolle lupatontin osalla ja siirtymä- ja paalulaatoille sekä väestönsuojan hätäpoistumiskuilulle tontin 13 osalla. Lupaa ei ole vielä saatu rakentamisluvan käsittelyaikana.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välille on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien mm. pysäköintiä, huoltoa, väestönsuojia, palomuurien rakentamista jättämistä ja muita teknisiä ratkaisuja. Luvan liitteeksi ko. sopimus on toimitettu alustavana ja lisäksi liitteeksi on toimitettu osapuolten allekirjoittama sitoumus yhteisjärjestelyjen toteuttamisesta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hankekokonaisuutta kerran ja kokonaisuutta on puollettu Siltakadun puolen vanhan osan (toimistotornin) ja laajennusosan toisiinsa liittymiseen, perforoidun julkisivun turvallisuuteen ja valaistukseen sekä bussiterminaalien kaupunkikuvallisen ilmeen kehittämiseen liittyvin kommentein, jotka on otettu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä huomioon.

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

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristöterveyden palvelualue on antanut lupahanketta koskien kaksi lausuntoa, joista toisen liitteenä on muistio 9.10.2025 pidetystä

suunnittelijoiden ja Espoon seudun ympäristöterveyden elintarviketarkastajien kesken pidetystä palaverista. Lausunnoissa myymälän alustavien suunnitelmien perusteella tilojen on todettu soveltuvan pääosin myymälän toimintaan ja ravintoloiden ja kahviloiden keittiöiden suunnitelmien on todettu olevan laitteistojen osalta vielä alustavia. Pääpiirustuksia ei ole annettujen kommenttien perusteella päivitetty vaan ne päivitetään huomautetuilta osin, kun myymälän kauppias ja ravintoloitsijat tulevat mukaan hankkeeseen. Tarkennetut suunnitelmat toimitetaan ympäristöterveydelle nähtäviksi ja niille haetaan tarvittaessa rakennustyönaikaista muutoslupaa.

Kaupunkitekniikan keskus on vastannut lausuntopyyntöön siten, että se ei näe tarvetta erikseen lausua hankkeesta, koska haetun ja käsittelyssä olevan sijoitusluvan ehtoihin ollaan kirjaamassa hanketta ohjaavia määräyksiä mm. geotekniikan suhteen. Myös mm. bussikatoksen alueen yhteensovitus katusuunnitelmien kanssa on kesken sekä kaasutiiviin pumppaamon tarkka sijainti on vielä määrittelyssä. Hankkeen tulee noudattaa sijoituslupa- ja kirjattavia ehtoja.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on luvan liitteeksi toimitetussa muistiossa nähnyt operatiivisen toiminnan edellytysten täyttyvän hankkeessa ja lisäksi antanut puoltavan lausunnon väestönsuojapaikkojen sijoittamisesta korttelissa.

Vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmä on lausunnossaan kiinnittänyt huomiota mm. esteettömien kulkureittien selkeyden, ylläpidon ja hissien toimivuuden tarpeeseen alueella myös rakennustyön aikana, yhtenäisen opastuksen (opasteet, lattiapintojen kuviot, portaiden ja liukuportaiden merkinnät) ja hyvän valaistuksen tärkeyteen, liikuntaesteisen saattopaikan turvallisuuteen ja 2. kerroksessa myymälän kassalinjojen aulan puoleisen tilan toimivuuteen ja riittävyteen. Lisäksi on annettu erikseen huomioita mm. näkövammaisten henkilöiden toimintaan helpottaviin ratkaisuihin. Hanke on vastineessaan todennut ottavansa ylläpitoon, opastukseen ja valaistukseen annetut kommentit huomioon. Vastineessa on lisäksi avattu Lindholminkäytävän, le-saattopaikan sekä 2. kerroksen aulan toiminnallisuutta, tämä osuus vastineesta sisältyy jatkossa tontin 13 luvan 2025-877 päätökseen.

Kaupunginmuseo ei ole nähnyt tarpeelliseksi lausua hankkeesta, koska tässä yhteydessä ei esitetä muutoksia Espoontorin torniin.

Em. lisäksi hanke on käyty läpi kaupungin poliisikoordinaattorin ja turvallisuusjohtajan kanssa yhteisessä palaverissa, erillistä lausuntoa ei ole annettu.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta naapureille, joista Väylävirastolla on ollut huomautettavaa. Annetussa lausunnossa on edellytetty, että hankkeessa otetaan huomioon rautatieliikenteestä aiheutuvat melutasot ja tärinän osalta rakennusten suunnittelussa huomioidaan VTT:n laatimat asiaa koskevat selvitykset. Lähtökohtaisesti kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa kokonaisuudessaan rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja tai koneita saa säilyttää rautatiealueella. Mikäli rakennustöitä on välttämätöntä tehdä myös rautatiealueella, on niistä aina

sovittava Väyläviraston kanssa ratalain 36 § mukaisesti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Tällöin kaikessa rautatiealueella tehtävässä työssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia Väyläviraston ohjeita ja työntekijöiltä edellytetään ratatyöturvallisuuspätevyyttä (Turva). Mikäli rakennustyömaalla käytettävä nostolaite voi ulottua rautatiealueen päälle, on sen käytöstä sovittava Väyläviraston kanssa Radanpidon turvallisuusohjeiden luvun 10 mukaisesti ennen rakennustöiden aloittamista. Lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

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

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava

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

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

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

Väyläviraston naapurilausuntoa tulee noudattaa. Kaikki rakennustoimenpiteet tulee suorittaa rautatiealueen ulkopuolella, eikä myöskään rakennusmateriaaleja tai koneita saa säilyttää rautatiealueella. Mikäli rakennustöitä on välttämätöntä tehdä myös rautatiealueella, on niistä aina sovittava Väyläviraston kanssa hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Mikäli rakennustyömaalla käytettävä nostolaite voi ulottua rautatiealueen päälle, on myös sen käytöstä sovittava Väyläviraston kanssa.

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

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

Luvan liiteasiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) tulee toimittaa valaistussuunnitelma, jossa käy ilmi, miten perforoidun julkisivuverhouksen perforoinnin koon ja tukirakenteiden valinnassa varmistetaan havainnekuvin esitetty ja tavoiteltu

julkisivuvalaistus.

Mainoslaitteille (yli 2 m² suuruiset valaistut mainoslaitteet) tulee hakea erillinen rakentamislupa.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia julkisivujen eri materiaalimalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen julkisivujen rakennustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaaliveitohdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Mikäli julkisivuissa käytettäviä perforoituja metallilevyjä ulotetaan lähelle maan tasoa, tulee huomioida, etteivät terävät pinnat/reiät aiheuta vaaraa ohikulkijoille. Perforoiduista julkisivuista ja niiden valaistuksesta tulee tehdä työmaalla malliesitys. Kun tämä on tehty, on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi.

Elintarvikehuoneistokohtaisten suunnitelmien tarkentuessa ko. suunnitelmat tulee toimittaa Espoon seudun ympäristöterveyteen tutustuttavaksi kommentteja varten.

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

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

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen kuin lainvoimaisen tonttijaon mukainen tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän luvan perusteella aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 43b, 44, 48, 59, 63 ja 111

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

Käsittely

Mari Rummukainen teki Sofia Yli-Pelkosen kannattamana seuraavanlaisen lisäyksesityksen: "Lisätään seuraava lisäyksesitys kohdan perään: "Hankekokonaisuus käsittää myös olevan Espoontorin kauppakeskuksen tilojen peruskorjauksen ja samalla ajo- ja jalankulkuyhteyksien rakentamisen uudisosan ja vanhan osan välille." Huomioidaan kasvava käyttäjämäärä jalankulkuun ja liikenteeseen liittyen rakennushankkeen osalta."

Puheenjohtaja totesi keskustelun jälkeen, että Rummukaisen kannatettua lisäyksesitystä oli vastustettu, jonka johdosta oli äänestettävä. Äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän päätösehdotusta, äänestivät "jaa" ja ne, jotka kannattivat Rummukaisen lisäyksesitystä, äänestivät "ei".

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) ääntä vastaan, yhden ollessa poissa, hylänneen Rummukaisen lisäyksesityksen.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.