

§ 19

Rakentamislupa 2025-877, Siltakatu 8

Päätöspäivämäärä 29.1.2026

Kuulutuksen julkaisemisajankohta 4.2.2026

Rakennuspaikka	49-40-183-13 ESPOON KESKUS Pinta-ala 6846.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Siltakatu 8 02770 ESPOO Asemakaava C-1, +29.0/+24.0/+57.0, 28300 +pys +huolto +kulkuyht, Keskustatoimintojen korttelialue 0.0 k-m ² 17971.0 k-m ²
Hakija	Kiinteistö Oy Espoontori c/o Kesko Oyj GFS PL 823 33101 TAMPERE	
Toimenpide	Espoontorin kauppakeskuksen (100319989N) sisäiset muutostyöt ja laajentaminen, tilojen kokoontumistiloiksi hyväksyminen Pääsuunnittelija: [REDACTED] Niklas arkkitehti Rakennussuunnittelija: [REDACTED] rakennusarkkitehti	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P0 / P1	
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 5 kpl	09.12.2025 Ei arvoa
Hakemuksen liitteet	Valtakirja, 2 kpl Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl Pääpiirustukset, 13 kpl Muutosluettelo Kerrosalakaavio ja -laskelma Havainnekuvia	

HSY:n liitoslausunto
Korjaus- ja muutostyön hankekuvaus
Rakennesuunnittelun perusteet
Selvitys automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteista
Automaattisen sammutuslaitteiston vesilähteen mittauspöytäkirja
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys - yht luvan 2025-878 kanssa
Akustisen suunnittelun perusteet - yht luvan 2025-878 kanssa
Korjaus- ja muutostyön energiaselvitys - yht luvan 2025-878 kanssa
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)
Kokoontumistilaselostus
Siltatorin esteettömät yhteydet
Espoontorin jalankulkuvirtojen tarkastelu
Valmistus- ja kuumennuskeittion suunnitelmat (laiteluettelot)
Rasitustodistus
Vastauksia Raka-työryhmälle

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Espoontorin kauppakeskuksen sisäisille muutostöille ja laajentamiselle sekä neljän tilan hyväksymiselle kokoontumistiloiksi yhteensä 557 henkilölle.

Kauppakeskus liittyy naapuritontille 14 (tuleva tontti 15) rakennettavaan kauppakeskuksen uudisosaan sekä tontilla 7 sijaitsevaan toimisto- ja liikerakennukseen, jonka kellari sekä 1. ja 2. kerros kuuluvat olemassa olevaan kauppakeskukseen. Uudisosan lupa 2025-815 on jo myönnetty ja tontin 7 tilojen muutoslupa 2025-877 on vireillä.

Hankekokonaisuuden lupahakemuksia palvelevat suurelta osin yhteiset liiteasiakirjat, jotka ovat jo myönnetyn luvan 2025-815 liitteenä ja merkitty ko. luvan liiteluetteloon (yht). Myös yhteisenä annetut lausunnot on kirjattu pääosin em. luvalle.

Tämän luvan päätöksen tekee ympäristö- ja rakennuslautakunta, tontin 7 muutoslupan lupapäätös tehdään delegoidun toimivallan perusteella lupa-alueen koon vuoksi viranhaltijapäätöksenä.

ASEMAKAAVA

Korttelissa on voimassa Rakentamislainainen 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 tilan, ulkotilassa olevat yleistä kulkua palvelevat hissit, liityntäpyöräpysäköinnin vaatiman kulkuyhteyden katutasolta kellariin ja joukkoliikenneterminaalia palvelevan sisätilan. Nämä tilat eivät mitoiteta auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Lupatontille on asemakaavassa osoitettu alueen osa +10.3 jk-1 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa (Lindholminkäytävä), joka yhdistää pohjoispuolen joukkoliikenneterminaalin ja eteläpuolen Siltatorin toisiinsa. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden likimääräisen korkeusaseman. Yhteys tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisesti ja pohjoispäästään sovittaa luiskalla joukkoliikenneterminaalin korkotasoon. Vapaan tilan vähimmäisleveyttä ja -korkeutta on ohjattu useilla määräyksillä. Tila tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutasoa vastaavasti sekä kaupunkikuvallisesti kutsuvana, mahdollisimman avarana ja valoisa, ja sitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Tilan tulee rajautua pääasiassa liike ja asiointitiloihin, joiden julkisivut tulee toteuttaa lasipintaisina.

Lisäksi lupatontille on asemakaavassa osoitettu alueen osa +15.6 jk-2 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, joka yhdistää eri puolilla kauppakeskusta olevat Espoonsillan ja Lindholminsillan toisiinsa. Luku merkinnän alussa osoittaa yhteyden likimääräisen korkeusaseman. Tilan tulee olla keskimäärin vähintään 6 m leveä. Tilaan saa sijoittaa istutuksia, vesiaihteita, portaita, tasonvaihtolaitteita koneistoihin, kahvila- ja ravintolatoimintojen tarjoilualueita sekä tiedotus-, valvonta- ja esiintymistiloja sekä tilapäisiä myyntipaikkoja.

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. Katutaso julkisivujen tulee luoda avonainen vaikutelma, eikä niissä sallita pitkiä ikkunattomia pintoja, ellei niitä toteuteta viherrakenteen tai taiteen keinoin. Siltakadun ja Siltatorin puolelle katutaso julkisivuihin tulee sijoittaa näyteikkunallisia tiloja. Katutaso 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.

Katualueisiin liittyvät korttelin osat tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutaso on vastaavaksi. Rakentamisen saa ulottaa kiinni rakennusalan rajaan.

Kaikki yleiset alueet, yleiselle jalankululle varatut alueen osat sekä

joukkoliikenneterminaali ja sen odotustila tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaisesti. LA-alueelle tulee rakentaa vähintään yksi, jatkuva ja esteettömyyden erikoistason mukainen kävely yhteys Kamreeritien ja Asemakujan välille. Siltatorilta ja joukkoliikenneterminaalista tulee toteuttaa esteettömyyden erikoistason mukaiset yhteydet kauppakeskukseen ja Lindholminkäytävään.

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

Alueella tulee kierrättää kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti. Mikäli asemakaavan mukainen kokonaisuus rakentuu vaiheittain, tulee mahdolliset väliaikaiset ratkaisut toteuttaa laadukkaasti ja kaupunkikuvaa eheyttäen.

Lisäksi asemakaavassa on annettu mm. ilmanlaadun, melun, värinän ja runkomelun hallintaan liittyviä määräyksiä.

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

RAKENNUSHANKE

Lupahakemus käsittää Espoontorin kauppakeskuksen tilojen peruskorjauksen sekä muutokset ja samalla ajo- ja jalankulkuyhteyksien rakentamisen tulevan uudisosan ja olevan kauppakeskuksen vanhan osan välille.

Sisäisinä muutostöinä P1-pysäköintikerroksessa siirretään teknisiä tiloja. Väestönsuojien hätäpoistumistiekuiluja ja käytäviä päivitetään (junanradan puolella siirretään pois sortuma-alueelta). Vanha Siltakadun puoleinen aulan kahden hissien hissiryhmä puretaan ja uusi hissiryhmä rakennetaan keskemälle aulaa sen läntiseen reunaan. Junanradan puoleisella osalla sijaitsevasta C-porrashuoneesta rakennetaan uusi kulkuyhteys ja poistumisreitti ulos. Liiketiloja ja ravintoloita järjestellään uudelleen ja osa 1. kerroksen eteläpuolen ravintolamaailman ulkoterassista lasitetaan. Kauppakeskuksen eteläistä pääsisäänkäyntiä siirretään rakennuksen rungon sisälle ja osa sisätilasta muuttuu ulkotilaksi. 1. kerrokseen rakennetaan Siltatorin ja Espoontorin välille uusi sisäyhteys, Lindholminkäytävä, jonka yhteyteen radan puolella sijoitetaan matkakeskuksen odotustila wc-tiloineen. Liiketilamuutosten lisäksi 2. kerroksessa aulan itäpuolelle toteutetaan vähittäistavarakaupan suuryksikön (Citymarket) osa, joka käsittää mm. kauppiaan johtavat portit ja aulaan avautuvat kassapisteen. Espoontornia kiertänyt 2. kerroksen avoin arkadikäytävä muuttuu sisätilaksi. Ratapihan puolelle toteutetaan 2. kerrokseen alapuolisesta pysäköintilaitoksesta johtava liukukäytäväryhmä ja hissit. 3. kerrokseen rakennetaan uudet ravintoloiden henkilökunnan sosiaalitilat.

Rakennusta osin puretaan (mm. lastauslaiturin ja arkadikäytävän rakenteet) ja laajennetaan muutostöiden yhteydessä radan puolella

pohjoiseen ja itään. Rakennusta laajennetaan myös rakentamalla vesikatolle ilmanvaihtokonehuone. Kantaviin rakenteisiin tehdään muutoksia ja taloteknisiä järjestelmiä uusitaan sekä rakennetaan uutta talotekniikkaa, jota parannetaan myös mm. uusimalla valaistusta. Saneerauksella parannetaan olevan rakennuksen energiatehokkuutta. Muutostöiden ala on laajennukset mukaan lukien yhteensä 5200 m².

Luvan saaneessa kauppakeskuksen uudisosassa ja olemassa olevassa kauppakeskuksessa, joissa tilojen käyttö muuttuu paloturvallisuuden kannalta vaativammaksi, sovelletaan voimassa olevia asetuksia rakennusten paloturvallisuudesta. Toiminnallisella mitoituksella (palo- ja poistumissimuloinnit) on tutkittu rakennuksessa savunpoiston toimintaa sekä poistumisturvallisuutta. Rakennuksen paloluokka muuttuu paloluokasta P1 paloluokkaan P0.

Liiketilajärjestelyjä muokataan korostaen Lindholminkäytävän kulkuväylää Siltatorilta Asematorin bussiasemalle. Kauppakeskuksen vanhojen julkisivujen ilme päivitetään korttelikokonaisuuteen sopivaksi. Luvan saaneen uudisosan yksi pääasiallinen julkisivumateriaali on taivutettu perforoitu metalliverkko, jota olevan kauppakeskuksen julkisivuihin lisätään niissä olevien lasipintojen lisäksi. Lindholminkäytävän osalla julkisivumateriaalina käytetään myös uudisosassa käytettävää metallilevyä.

Ulkotiloissa Siltatorin portaat ja luiskat uusitaan esteettömyyden erikoistasoon ja Siltatorille Lindholminsillan itäkylkeen tehdään uusi esteetön ulkohissi. Istutusalueille istutetaan puita ja pensaita. Torialueelle toteutuu tilaa toritoiminnoille, liiketilan terasseille sekä polkupyöräpaikoille. Espoon asematorille rakennettava uusi ulkohissi ja sen yhteyteen toteutettava liukuporrasyhteys eivät kuulu lupa-alueeseen, vaan näille haetaan myöhemmässä vaiheessa rakentamislupa kaupungin toimesta.

Suurin osa hankekokonaisuuden ravintoloista ja kahviloista (8 kpl) sijoittuu lupa-alueelle, yksi ravintoloista sijoittuu osittain myös tontin 14 puolelle. Hyväksyntää kokoontumistiloille haetaan erillisen kokoontumistilaselvityksen mukaisesti ravintolatilaille seuraavasti:

- foodcourt 216 hlöä
- ravintola 1.C199 hlöä
- ravintola 1.D1 82 hlöä (ravintola sijoittuu osittain nykyiselle tontille 14)
- lasitettu kesäterassi 160 hlöä.

Lisäksi avoimelle ulkoterassialueelle esitetään paikat 142 henkilölle.

Kauppakeskuksen edustalle, Siltatorin alle, sijoitetaan hankekokonaisuuden hulevesien viivytyssäiliöt, joiden vesi puretaan Siltakadun hulevesiverkkoon.

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 40-183-16. 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

Rakennuksen kokonaisala on nyt 24971 m² ja kerrosala on nyt 17971 kem². Rakennuksen kokonaisala kasvaa 2447 m², kerrosala (aiemmin rekisteriin kirjattu virheellisesti sama lukema kuin käytetty rakennusoikeus) kasvaa 4018 kem² ja käytetty rakennusoikeus kasvaa 1646 kem². Rakennuksen kokonaisala on muutosten jälkeen 27418 m², josta on varsinaista rakennusoikeutta 19617 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 978 kem², RakL 9 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 1394 kem² ja kellaria 5429 m². Em. jälkeen kortteliin jää käyttämättä rakennusoikeutta 1591 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Liityntäpyöräpysäköinnin tilat sijoitetaan naapuritontilla 7 (korttelia K-2 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue) sijaitsevan KOY Espoon Asematorin 1. kerrokseen, josta niillä on esteetön sisäyhteys kauppakeskukseen. Logistisesti tilat sijaitsevat näkyvällä paikalla Asematorilla ja liittyvät esteettömästi joukkoliikenneterminaaliin, liityntäpyöräpysäköintiin on helppo ajaa suoraan ulkoa.
- Lindholminkäytävällä alakattojen metallisäleiden korkeus lattiasta poikkeaa asemakaavan edellyttämästä tilan keskimääräisestä korkeudesta 4,7 m siten, että tilan vapaa korkeus vaihtelee säleiden kohdalla 4,1-4,6 m:n välillä. Vaihtelu johtuu siitä, että käytävä laskee joukkoliikenneterminaalille päin. Kaavavaiheen vapaa korkeus ei onnistu taloteknisistä ja akustisista asennuksista johtuen - näitä ei kaavavaiheessa pystytty tutkimaan riittävällä tarkkuudella. Käytävän alakatto toteutetaan 30 cm välein asennettavin metallisälein, jotka pitkissä näkymissä muodostavat yhtenäisen pinnan, mutta joiden välistä näkee holviin asti ylöspäin katsottaessa. Säleet eivät muodosta kiinteää alakattomaista vaikutelmaa, vaan toimivat ilmavana ratkaisuna kaavan henkeä mukaillen täyttäen 4,7 m visuaalisen keskikorkeuden.

Esitetyt poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Asemakaavanmukainen 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 on 769 ap. Korttelissa on luvan saaneen uudishankkeen autopaikkojen (426 ap) toteuttamisen jälkeen yhteensä 831 ap. Autopaikoista on 17 le-ap, joista 3 le-ap sijoittuu lupatontille. Hankekokonaisuutta palvelee jatkossa yksi suurikokoiselle le-ajoneuvolle tarkoitettu saattopaikka, joka sijoitetaan Siltakadun varteen kadun ylittävän Lindholminsillan alapuolelle rakennettavan uuden hissien ja luiskayhteyden. Maanalanaiset pysäköintitasot ovat korttelin tonteilla 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 50 pp siltatasolle, 76 pp maantasoon Siltakadun puolelle ja 66 pp LA-alueelle.

Olemassa olevat väestönsuojat lupakiinteistön ja kiinteistön 7 kellareissa palvelevat koko hankekokonaisuutta. 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. Olevissa suojissa on tilaa hankkeen suojapaikoille ja lisäksi oleviin suojiin jää ylimääräistä suoja-alaa 32,6 m².

MUUT SELVITYKSET

Jo myönnetyn luvan liitteeksi on toimitettu mm. meluselvitys sekä selvitykset rakenteiden ääneneristävyydestä ja tärinän huomioimisesta rakennushankkeessa (suunnitellut tilat eivät edellytä kohteen jalustaosan suunnittelussa liikenteen tärinän tai runkomelun rakenteellisia torjuntaratkaisuja ja kuljettajien taukotilojen olosuhteet melun torjunnan

osalta ovat riittävät), selvitys työn aikaisen kaivannon stabiliteetista (on väyläviraston hyväksyntä) ja työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma (hulevedet käsitellään niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä asemakaavan mukaisesti).

Tälle hakemukselle on toimitettu asbesti- ja haitta-ainekartoitus. Asbestipitoisia materiaaleja havaittiin toimisto-osan lattiassa. Niiden purkamiseen on annettu toimenpide-ehdotuksia. Kartoituksessa huomioidut, muut haitta-aineet tulee käsitellä ja purkaa kartoituksessa annetun ohjeistuksen mukaisesti. Muiden haitta-aineiden pitoisuudet tulee tutkia, tai käsitellä annettujen ohjeiden mukaisesti. Muut kohteen materiaalien purkutyöt voidaan haitta-aineiden suhteen tehdä tavanomaisin menetelmin pölynhallinta huomioiden. Kartoittamattomat tilat tulee kartoittaa ennen purkutöiden aloittamista. Mikäli purkutöiden edetessä rakenteista ilmenee lisää materiaaleja, joiden asbesti- ja haitta-ainepitoisuutta ei tunneta, tulee materiaalien haitta-ainepitoisuus selvittää ennen töiden jatkamista.

Hanke on hakenut kaupunkitekniikan keskukselta sijoituslupaa siirtymä- ja paalulaatoille sekä väestönsuojan hätäpoistumiskuilulle. Lupaa ei ole vielä saatu rakentamisluvan käsittelyaikana.

YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välille on laadittu alustava yhteisjärjestelysopimus ja sitoumus yhteisjärjestelyistä koskien mm. pysäköintiä, huoltoa, väestönsuojia, palomuurien rakentamista jättämistä ja muita teknisiä ratkaisuja.

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 bussiterminaalin 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, Kaupunkitekniikan keskus ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ovat antaneet hankekokonaisuudelle sitä puoltavat lausunnot, joita on avattu myönnetyin luvun 2025-815 päätöksessä.

Vammaisneuvosto ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmä on lausunnossaan (luvan 2025-815 liitteenä) kiinnittänyt huomiota mm. esteettömien kulkureittien selkeyden, ylläpidon ja hissien toimivuuden tarpeeseen alueella myös rakennustyön aikana, yhtenäisen opastuksen (opasteet virallisten ohjeiden mukaan, lattiapintojen kuviot, portaiden ja liukuportaiden merkinnät) ja hyvän valaistuksen tärkeyteen, liikuntaesteisen saattopaikan turvallisuuteen ja 2. kerroksessa myymälän kassalinjojen aulan puoleisen tilan toimivuuteen ja riittävyys. Lisäksi on annettu erikseen huomioita mm. näkövammaisten henkilöiden

toimintaan helpottaviin ratkaisuihin. Hanke on vastineessaan todennut ottavansa annetut kommentit huomioon. Tähän lupahakemukseen ja erityisesti Lindholminkäytävän toimintaan liittyen vastineessa on tuotu esille, että käytävä on kauppakeskuksen hallinnassa. Käytävän ja liityntäpysäköinnin hissien aukioloajat sidotaan julkisen liikenteen aikatauluihin siten, että käytävä avataan 30 minuuttia ennen ensimmäistä bussi- tai junavuoroa ja suljetaan 30 minuuttia viimeisen vuoron jälkeen. Linja-autoaseman odotustilan aukioloajat sekä lupa-alueen ulkopuolisen juna-aseman ja linja-autoaseman väliin sijoittuvan ulkohissin ja liukuportaan toiminta-ajat määrittää myöhemmin kaupunki. Siltakadun varteen sijoitettava liikuntaesteisen suurikokoinen saattopaikka kuuluu Espoon liikenne- ja katusuunnittelun vastuualueeseen. 2. kerroksen aulaan liittyen WSP:n laatiman Espoontorin jalankulkuvirtojen tarkastelut - selvityksen mukaan kassa-alueelle muodostuu odottelua yksittäisinä hetkinä, mutta ei ruuhkaa. Annettu vastine on käyty läpi Rakennetaan kaikille -työryhmässä, jossa keskustelua herätti edelleen Lindholminkäytävän aukioloajat mahdollisissa poikkeustilanteissa, Siltakadun varrelle toteutettavan le-saattopaikan turvallisuus ja jalankulkuvirtojen tarkasteluraportin luotettavuus mahdollisten apuvälineiden käyttäjien ja opaskoiran kanssa liikkuvien näkökulmasta. Hanke on vastannut kommentteihin mm. viittaamalla asemakaavaan, jossa Lindholminkäytävän ei edellytetä olevan käytettävissä läpi vuorokauden vaan vähintään joukkoliikenteen liikennöintiaikana. Suunnitelmia on kehitetty liikennevirtatarkastelun jälkeen 2. kerroksen kassa-alueella siten, että kassalinjaston kulmaus on viistetty ja siten kohta saatu avarammaksi.

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

Em. lisäksi hankekokonaisuus 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 (luvan 2025-815 liitteenä) 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 päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo
Lupa myönnetään.

Kokoontumistilassa foodcourt saa yhtä aikaa oleskella enintään 216 henkilöä.

Kokoontumistilassa ravintola 1.C1 saa yhtä aikaa oleskella enintään 99 henkilöä.

Kokoontumistilassa ravintola 1.D1 saa yhtä aikaa oleskella enintään 82 henkilöä.

Kokoontumistilassa lasitettu kesäterassi saa yhtä aikaa oleskella enintään 160 henkilöä.

Kokoontumistiloihin tulee näkyvälle paikalle sijoittaa kyltti kokoontumistilassa oleskelevien henkilöiden sallitusta enimmäismäärästä.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

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.

On laadittava purkutyösuunnitelma sekä suunnitelma purku- ja rakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

Asbesti- ja haitta-ainekartoituksen toimenpide-ehdotuksia tulee noudattaa.

Kartoittamattomat tilat tulee kartoittaa ennen purkutöiden aloittamista. Mikäli purkutöiden edetessä rakenteista ilmenee lisää materiaaleja, joiden asbesti- ja haitta-ainepitoisuutta ei tunneta, tulee materiaalien haitta-ainepitoisuus selvittää ennen töiden jatkamista.

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

Väyläviraston naapurilausuntoa (luvan 2025-815 liitteenä) 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.

Hanketta koskee Pelastuslain 72 § mukainen väestönsuojien kunnostamisvelvollisuus.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä laadunvarmistusselvitys.

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

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 havainnekuissa esitetty ja tavoiteltu julkisivuvalaistus.

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 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.

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 (luvalla 2025-815) 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.

Työt on tämän luvan perusteella aloitettava ja
suoritettava loppuun kolmen vuoden kuluessa luvan
lainvoimaiseksi tulemisesta. Työn loppuunsaattamista
varten voidaan luvan voimassaoloaika pidentää.
Pidennystä tulee hakea luvan voimassaoloaikana.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 41, 42, 43b, 44, 48 ja 63

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

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli
ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen 7.5.2024 tekemän
sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.