

## § 91

**Rakentamislupa 49-2026-461, Maarintie 5**

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

---

<b>Rakennuspaikka</b>	49-10-19-13 OTANIEMI Pinta-ala 19995.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Maarintie 5 02150 ESPOO  Asemakaava KTO-1 Toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue 14919.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>
<b>Hakija</b>	KOY Kvanttinova Puhdastilat Maarintie 5 c/o Teknologian Tutkimuskeskus VTT Tekniikantie 21 02150 ESPOO	
<b>Toimenpide</b>	Puhdastila- ja toimistorakennus (1), rakennustöiden aloittamisoikeus ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta  Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti  Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa	
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkikuvatoimikunta 24.02.2026 Ympäristönsuojelun palvelualue 13.05.2026 Kaupunkimittausyksikkö 15.05.2026 Naapurien kuuleminen 6 kpl 04.06.2026 Kaupunkitekniikan keskus 10.06.2026	Ehdollinen Ehdollinen Puoltava Ei arvoa Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset 15 kpl Kaupparekisteriote ja lainhuutotodistus Valtakirja	

Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistukseen  
Hankekuvaus  
Kerrosalalaskelma ja -kaavio  
Energiaselvitys ja -todistus  
Esteetön rakennus lomake  
Paloturvallisuussuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Pintavaaituskartta  
Perustamistapalausunto  
Pihasuunnitelma  
Vss-piirustukset ja -ilmoitus  
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista  
Pohjatutkimusleikkaukset 8 kpl  
Julkisivumateriaalit  
Värilliset julkisivut 4 kpl  
Aluejulkisivut 2 kpl  
Valokuvia  
Havainnollistavat suunnitelmavihkot  
Haitta-ainekartoitus  
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus  
Tärinän ja runkomelun vaikutusten huomiointi  
Julkisivujen ääneneristävyyden mitoitus  
Akustisen suunnittelun perusteet  
Rakennuksen teknisten laitteiden ja koekäytettävien laitteiden ympäristömelu  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio 2 kpl  
Rakenteiden suunnittelun perusteet  
Rakennetyypit  
LVI-suunnittelun perusteet  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Ennakkoneuvottelun muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

**Lisäselvitykset ja poikkeukset**

**LUPAHAKEMUS**

Haetaan lupaa 2-4-kerroksisen tutkimuslaitoksen rakentamiseen. Lisäksi haetaan aloittamisoikeutta ennen luvan lainvoimaisuutta maansiirto-, stabilointi-, paalutus- ja pohjanvahvistustöille.

**ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISLUPA**

**Asemakaava**

Korttelissa on voimassa asemakaava vuodelta 2018 sekä vaihekaava vuodelta 2021.

Tontin pohjois- ja itäosassa on eko-1-alueet: Alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys.

Liito-oravayhteyksien tulee olla toimivia myös rakentamisen aikana. Kaivamista alueella tulee välttää.

Kortteli 10019 on asemakaavassa KTO-1 toimisto- sekä korkeakoulun ja tutkimuslaitosten rakennusten korttelialue. Toimistorakennuksia saa rakentaa enintään 70 % rakennusoikeudesta. Tontille on osoitettu rakennusala enintään nelikerroksiselle rakennukselle. Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa 14 919 kem<sup>2</sup>. Poikkeamispäätöksellä myönnetty rakennusoikeuden ylitys pohjakerroksen teknisille tiloille 3881 kem<sup>2</sup>, yhteensä 18 800 kem<sup>2</sup>. Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerroksiin tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

1 § Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: KTO-1 1 ap / 70 kem<sup>2</sup>

7 § Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksille tai kasvillisuudelle haitallista pohjaveden alenemista.

8 § Rakennusten on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Korttelissa KTO-2 uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Kortteliin saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

10 § (ak 10:64 VK2002 muutos hyväksytty KSL 28.4.2021) Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerroksiin tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

12 § Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Kiinteistöihin sijoitettuna tulee tiloihin täältä helppo pääsy.

13 § Rakentamisessa tulee huomioida merenrannan tulvariski: korkeustason +3,1 m alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä.

14 § Kortteleissa KT-1, KTO-1 ja KTO-2 paalutuksia, räjäytyksiä tai muita tärinää tai impulssimaista melua aiheuttavia töitä ei saa tehdä 1.4. - 30.9. lintujen pesimä- ja levähdysrauhan turvaamiseksi.

15 § Paalutus- ja räjäytystöiden aloittamisesta on ilmoitettava Natura-arvojen seurannan vuoksi Espoon kaupungin ympäristökeskukseen vähintään kaksi viikkoa ennen töiden alkua.

16 § Alueen erikoinen luonne tutkimus- ja opetustoiminnan alueena tulee ottaa huomioon. Louhintatöitä suunniteltaessa tulee louhinta-ajat ja louhinnan aiheuttamat maksimitärinätasot sopia lähialueiden toimijoiden kanssa.

19 § Maaperässä on täyttömaata tai se saattaa olla pilaantunut. Ennen rakentamista on maaperä tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava.

20 § Autopaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa rakennukseen, rakennuksen alle tai pysäköintilaitoksiin. Autopaikat saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kolmeen tasoon. Korttelialueen yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

22 § Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 vettä läpäisemättömä m<sup>2</sup> kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12□ 24 h kuluessa täyttymisestä ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Viherkaton viivytystarve on 2/3 vettäläpäisemättömän pinnan

viivytystarpeesta.

23 § Korttelin pinta-alasta on 30 % säilytettävä puilla ja pensailla istutettavana alueen osana. Kortteliin saa sijoittaa enintään 500 kem<sup>2</sup>:n kokoisen vähittäiskaupan.

25 § Rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella olevat sulfiitti- ja sulfaattimaat.

28 § Julkisivuissa ei saa olla yli kerroksen korkuisia yhtenäisiä heijastavia lasipintoja lintujen törmäysvaaran takia.

29 § Hulevedet tulee viivyttää ja puhdistaa siten, että luonnonsuojelualueiden luontoarvot eivät vaarannu. Velvoite koskee myös rakentamisen aikaisia järjestelyitä.

#### Poikkeamispäätös

Hankkeella on 23.1.2026 annettu kaupunkisuunnittelukeskuksen poikkeamispäätös (2025-820) ehdolla, että tontin ajoliittymän toteutus yhteensovitetaan kadunrakentamisen suunnitelmaan ja toteutukseen rakentamisluvan yhteydessä.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että se

1. Ylittää annetun rakennusoikeuden esitetyllä tavalla enintään 3881 kem<sup>2</sup> toteuttamalla toiminnan tarvitsemat tekniset tilat pohjakerrokseen.

Pohjakerrokseen toteutettaville teknisille tiloille ei tarvitse osoittaa auto- tai pyöräpaikkoja.

2. Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy enintään 3881 kem<sup>2</sup>, kun puhdistilojen tarvitsemat tekniset tilat toteutetaan rakennuksen pohjakerrokseen.

3. Osa rakennuksen tutkimustiloista toimii myös tuotantotiloina.

4. Rakennus ylittää tontille osoitetun rakennusalan rajan sijoittuen osin rakennusalan ulkopuoliselle alueelle.

5. Autopaikkoja toteutetaan asemakaavan autopaikkamääräyksestä poiketen toimistotiloille 1 ap / 100 kem<sup>2</sup> ja laboratorio- ja varastotiloille 1 ap / 200 kem<sup>2</sup>.

6. Autopaikoista noin 22 % sijoitetaan rakennukseen toteutettavaan pysäköintitilaan.

7. Tontin pinta-alasta noin 15 % säilytetään puilla ja pensailla istutettavana alueen osana.

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

- Piha-alueiden avonaisuutta tulee vähentää istutuksin ja alueelle tulee istuttaa mahdollisimman paljon puita siten, että piha-alueen voidaan katsoa toteutuvan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena.

- Piha-alueille tulee toteuttaa mahdollisimman paljon imeyttäviä, läpäiseviä ja puoliläpäiseviä pintoja siten, että vettä läpäisemättömiä pintoja on mahdollisimman vähän.

- Eko-1-alueen osan puustoa ei saa hävittää tai heikentää.

- Rakentamislupavaiheen hulevesisuunnitelmissa tulee huomioida nyt sallitun puilla ja pensailla istutettavan alueen osan pienenemisen vaikutus hulevesien määrään ja hallintaan.

- Rakentamisluvan yhteydessä tulee kiinnittää huomiota raskaan liikenteen ajouriin ja niiden riittäviin tilanvarauksiin.

Espoon kaupunki ei myönnä poikkeamista asemakaavamääräysten 22 §:n hulevesien viivytystä koskevasta määräyksestä.

#### RAKENNUSHANKE

Tontti sijaitsee Maakunnallisesti arvokkaaksi määritellyn kulttuuriympäristön: Tapiola ja Otaniemi alueella sekä valtakunnallisesti merkittäväksi määritellyn

rakennetun kulttuuriympäristön (RKY): Otaniemen kampusalueella. Tonttia ympäröivät rakennukset ovat pääosin oppilaitos-, toimisto-, tutkimus- ja hallintorakennuksia, joiden pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Hankkeessa toteutetaan yksi rakennus, johon sijoittuu kaksi toiminnaltaan erilaista osaa: nelikerroksinen toimisto-osa ja kaksikerroksinen tuotantotila (puhdastilaosa). Rakennuksen pääkäyttötarkoitus on tuotanto- ja toimistorakennus. Rakennuksessa ei ole kellaria. Ensimmäinen kerros on maantasossa, +3,6. Lähtökohtana on ollut, että rakennuksen toiminta sekä toimisto- että tutkimuslaitoksena saa näkyä rakennuksen arkkitehtuurissa ja julkisivujen käsittelyssä. Rakennuksen pääasialliset julkisivumateriaalit ovat toimisto-osassa paikalla muurattu tiili, keraaminen laatta ja lasilankku, puhdistilaosassa säänkestävä teräs (cor-ten). Vesikatot ovat bitumikermipäällysteisiä. Toimisto-osan vesikatto on tasakatto ja puhdistilaosan vesikatto on loiva lapekatto. Rakennus liittyy toiminnallisesti ja yhdyskäytävän kautta olemassa olevaan kiinteistöön naapuritontilla 12.

Tontin pohjoisosa sijaitsee noin 250-300 metrin etäisyydellä Maarinlahdesta. Tontti rajautuu pohjoisreunastaan Maarintiehen. Itäpuolella on viheralue. Länsireunastaan tontti rajautuu Tekniikantiehen ja eteläreunasta viereisen tontin pysäköintialueeseen. Suunnitellun rakennuksen kohdalla sijaitsee hulevesikosteikkoja, jotka tullaan reitittämään uudelleen uudisrakentamisen tieltä. Rakennuksen maantasokerroksen lattiakorko +3,6. Nykyinen maanpinta vaihtelee pääosin tasojen +0,1...+3,6 (N2000) välillä. Lisäksi tontille on läjitetty vanhoja kaivumaita. Läjityksen korkeus on ylimmillään tasolla +9,7. Maarinkadun kevyen liikenteen väylän korko on välillä +2,8 - +3,2. Tekniikantien nykyinen korko tontin kohdalla on +1,3, mutta uuden katusuunnitelman mukainen korko tulee olemaan +2,6 - +2,9.

Tontille on tehty maaperän haitta-ainetutkimus. Tutkimusalueen maaperässä ei todettu VNa 214/2007 mukaisten ohjearvojen ylittäviä pitoisuuksia haitta-aineita, eikä alueilla ole maaperän puhdistustarvetta haitta-aineiden osalta. Maaperätutkimuksissa havaittiin maaperän olevan osin rakennusjätettä sisältävää louhe- ja soramursketäyttöä 1-2 metriä maan pinnasta, minkä jälkeen maalaji vaihtuu saveksi. Täyttöä on todennäköisesti tehty useina vuosina, sillä maan seassa havaittiin tutkimuksissa vaihtelevia humuskerroksia sekä juuria. Täyttömaan alaiset kerrokset ovat vanhaa merenpohjan savea. Kerrokset voivat sisältää orgaanista ainetta, joka on riski sulfidisaven esiintymiseen. Jätteilinen maa-aines otettava huomioon ylijäämämaa-aineksen käsittelyssä. Jätteilinen maa-aines on vietävä asianmukaiseen vastaanottoipaikkaan tai jäte on poistettava seulomalla maa-aineksesta.

Kaupunkikuvaa ja ympäristöön soveltuvuutta on tarkasteltu poikkeamispäätöksen yhteydessä. Poikkeamislupaa varten pyydettiin lausunto Uudenmaan ELY-keskuksesta, jolla ei ollut hankkeesta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Uudenmaan ELY-keskus kiinnitti huomiota hankkeen edellyttämiin useisiin poikkeamisiin ja mm. siihen, että hakemuksessa käsitellään myös katualueen laajennustarpeita ja niiden huomioonottamista. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että eri tavoitteiden yhteensovittamisen tulisi tapahtua asemakaavan muutoksen kautta poikkeamislupamenettelyn sijaan.

#### RAKENNUSOIKEUS

Tonttijaossa on osoitettu tontille rakennusoikeutta 14 919 kem2.

Poikkeamispäätöksen mukaan tontille osoitetun rakennusoikeuden saa ylittää pohjakerrokseen sijoitettavilla teknisillä tiloilla 3881 kem<sup>2</sup>:llä. Rakennusoikeutta on siten käytettävissä yhteensä 18 800 kem<sup>2</sup>. Asemakaavassa sallitut rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat: rakennuksen tai sen osan ylimmän kerroksen yläpuolella olevaan tilaan saa rakentaa henkilökunnan käyttöön tarkoitettuja sosiaali- ja virkistyskäyttötiloja enintään 2 % kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Yksi yksikkö saa olla korkeintaan 400 kem<sup>2</sup>. (6 §). Kortteliin saa rakentaa maanpäällisen pysäköintilaitoksen kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. (8 §). Korttelissa saa kerrosluvun yläpuolelle ja välikerrokseen tarvittaessa rakentaa teknisiä tiloja. Näitä teknisiä kerroksia ei lueta kaavan tarkoittamiksi kerroksiksi, vaan ne voidaan toteuttaa kaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi. (10 §). Asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. (12 §). Autopaikat saa rakentaa kolmeen tasoon rakennusoikeuden lisäksi. (20 §)

Hankkeen kokonaisala on 25 128 m<sup>2</sup>. Kerrosalaa on yhteensä 22 046 kem<sup>2</sup>, josta asemakaavassa sallittua lisäkerrosalaa 1256 m<sup>2</sup> ja siirtymäsäännöksen sallimaa lisäkerrosalaa 2445 m<sup>2</sup>. Lisäksi poikkeamisluvassa on annettu lupa sijoittaa teknisiä tiloja rakennuksen pohjakerrokseen. Kerrosten yläpuolelle on sijoitettu teknisiä tiloja, jotka voidaan toteuttaa asemakaavaan merkityn kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi (kerrosalalaskelmassa kohdassa muu ala 3058 m<sup>2</sup>). Lisäksi pohjakerrokseen on sijoitettu 4918 m<sup>2</sup> teknisiä tiloja. Sallittujen ylitysten jälkeen annettua kerrosalaa ei ylitetä. Hanke käyttää rakennusoikeutta kaikkiaan 18 345 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hankkeessa ei ole vähäisiä poikkeuksia.

#### AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Tontille on asemakaavan mukaan rakennettava autopaikkoja vähintään seuraavasti: opetus- ja tutkimustilat 1ap / 120 kem<sup>2</sup> ja toimistotilat 1 ap / 70 kem<sup>2</sup>. Poikkeusluvassa on saatu lupa soveltaa viereisen tontin pysäköintimäärävaatimusta 1 / 200 ap / kem<sup>2</sup> laboratorio- ja varastotiloille, ja 1 / 100 ap / kem<sup>2</sup> toimistotiloille, jonka perusteella pysäköintipaikkatarve on 96 ap.

Hankkeessa toteutetaan 158 ap, joista 123 ap sijaitsee pihamaalla ja 35 ap toimisto-osan ensimmäisessä kerroksessa. Pihalla olevista paikoista 62 ap on rasitesopimuksella tontti 12:n käytössä, jolloin tämän hankkeen käyttöön jää 96 ap. Autopaikoista kolme on LE-paikkoja. Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 50 kem<sup>2</sup>, joista puolet oltava lukitussa ja katetussa tilassa. Pyöräpaikkoja on toteutettava 273 pp. Hankkeessa toteutetaan 275 pp, joista lukitussa ja sääsuojatussa tilassa on 232 pp.

Hankkeessa väestönsuojien tarve kerrosalan mukaan on 2 % rakennuksen kerrosalasta, 1 % myymälä-, teollisuus-, tuotanto- ja varastorakennusten sekä kokoontumisrakennusten kerrosalasta. Poikkeusluvalla myönnetty lisäkerrosala pohjakerroksen yläpuolisia puhdastiloja palvelevalle tekniselle tilalle ei mitoiteta väestönsuojatilan tarvetta. Em. teknistä tilaa ei voi käyttää esim. kokoontumis- ja liiketila/työpaikkatilana ilman väestönsuojakapasiteetin lisäämistä. Hankkeen väestönsuojan tarve on 194 m<sup>2</sup>. Suunnitelmassa on kaksi S1-luokan väestönsuojaa, yhteensä 208 m<sup>2</sup>.

Suojatilaa niissä on yhteensä 196 m<sup>2</sup>. Normaaliaikana väestönsuojat ovat varastona ja polkupyörien pysäköintiä varten.

#### PUIDEN KAATAMINEN KIINTEISTÖLLÄ

Hankkeella on 1.4.2026 saatu lupa (2026-249) puiden kaatojen suorittamiseen ennen kuin rakentamislupa saa lainvoiman.

#### MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys, jonka mukaan kohteen ympäristössä on mahdollista runkomelua ja tärinää aiheuttavaa raideliikennettä ja tieliikennettä. Maarintien pohjoispuolella kulkee Raidejokerin raitiolinja ja Tietotien eteläpuolella kulkee Länsimetro kalliitunneleissa. Alueella kulkee myös raskasta tieliikennettä, erityisesti Tekniikantiellä. Kohteen toimintaan liittyy myös raskaalla ajoneuvokalustolla tehtävää säännöllistä huoltoliikennettä. Rakennuksen toimisto-osassa ei tarvita liikenteen tärinän ja runkomelun rakenteellisia torjuntatoimia. Puhdastilat on suunniteltu ja mitoitettu toiminnan edellyttämät vaatimukset täyttäväksi.

Rakennuksen teknisten laitteiden ympäristömelu: Kohteen rakennusten katoille ja seinäpinnoille sijoittuu talotekniikan laitteita ja säleiköitä, joiden ympäristömelutasoja ja torjuntatarpeita tarkastellaan ympäristömelun laskentamallinnuksen avulla. Talotekniikan laitteiden LAeq = 45 dB ohjearvo ei ylitä lähimpien melulle altistuvien kohteiden kohdalla. Kohteeseen sijoittuu myös varavoimakone, jonka koekäytöstä aiheutuu ajoittaista lyhytkestoista melua. Laitteiston koekäyttöpäivinä tuottamat melutasot eivät ylitä Vnp 993/1992 [3] päiväajan ulkomelun ohjearvoa LAeq,7-22 = 55 dB lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Hankekokonaisuuden kiinteistöjen välillä (tontit 10, 12 ja 13) on laadittu alustava rasite-/yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien 12 ja 13 rajalla, yhdyskäytävästä, lauhdelämmön käytöstä, hulevesien viivytys- ja johdatusrakenteista, paalulaatasta huoltoliikenteelle, kaasusäiliöistä, kulku- ja ajoyhteyksistä, pysäköintipaikoista ja pelastustiestä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 24.2.2026 ja antanut puoltavan lausunnon muutamin ehdoin. Jatkosuunnittelussa tuli lisätä puustoa ja istutuksia, tarkentaa pysäköintipaikkojen lukumäärää ja sijoittelua, panostaa erityisesti cor-ten-julkisivujen yksityiskohtiin, esittää periaatedetaljit lupahakemuksen liitteinä sekä kiinnittää huomiota haalausovien sijoitteluun ja integroimiseen rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

#### MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Ympäristönsuojelun palvelualue

Ympäristönsuojelun palvelualueen lausunto on ehdollinen. Ehdot koskevat liito-oravien ja lepakoiden kulkureittien huomioimista piha-alueilla sekä

ulkovalaistusta, tontilla esiintyviä vieraslajeja, hulevesiä, varautumista meritulviin, työmaavesien käsittelyä ja hallintaa sekä happamia sulfiittimaita. Alueella on todennäköinen sekä erittäin todennäköinen potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisalue (1 ja 2 luokka). Rakennusalueen hulevedet ohjautuvat Laajalahden Natura-alueelle. Karttatietojen mukaan pohjamaalaji on savea, jonka päällä osasta kiinteistöä on täyttöä alle 3 metriä. Lausunnossa edellytetään työmaapölysuunnitelman laatimista. Lisäksi on annettu ohjeita myöhempien kunnostustoimenpiteiden suorittamiselle

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN JA SUOSTUMUS

Kiinteistön 49-10-19-12 omistaja on antanut suostumuksensa toteuttaa tonttien 12 ja 13 rakennusten välinen yhdyssilta sekä rakentaa alle neljän metrin päähän tontin rajasta.

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

#### Esittelijän päättösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakentamislain 78 §:n nojalla myönnetään lupa maansiirto-, stabilointi-, paalutus- ja pohjanvahvistustöiden suorittamiseen ennen kuin rakentamislupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 700 000 euron vakuus.

#### **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 aidalle  
rakennekatselmus  
vesilaitteiden katselmus  
ilmanvaihtolaitteiden katselmus  
lämmityslaitteiden katselmus  
loppukatselmus

**Muut ehdot:**

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

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

Hankkeelle on laadittava 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.

Ennen 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.

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.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että

rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia muuraus- ja keraamisen sauvan malleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön 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.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa, jos mainoslaitteiden koko ylittää 2 m<sup>2</sup> yhteensä.

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.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

RakL 29 §, 42 §, 44 §

Valmistelijat / lisätiedot:  
Mirkka Kaaja  
+358 40 6368409  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Esittelijän tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.