

§ 97

Rakentamislupa 49-2026-337, Keilalahdentie 5

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka	49-10-94-2 OTANIEMI Pinta-ala 2437.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilalahdentie 5 02150 ESPOO Asemakaava K-1 Toimistorakennusten korttelialue 9670.0 k-m ² 0.0 k-m ²
Hakija	Espoon kaupunki/ kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI	
Toimenpide	Toimistorakennus (1) Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1	
Rakenteellinen paloturvallisuus		
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö 09.04.2026 Naapurien kuuleminen 1 kpl 23.04.2026 Länsimetro Espoo 23.04.2026 Kaupunkitekniikan keskus 22.05.2026 Kaupunkikuvatoimikunta 02.02.2026	Mahdollistava Mahdollistava Ehdollinen Ehdollinen Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 23 kpl Selvitykset hallintaoikeudesta Valtakirja Hankeselostus	

Alustava yhteisjärjestelysopimus
Kerrosalakaaviot ja -laskelmat
HSY:n liitoslausunto
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -lomake ja esteettömyyselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Hulevesisuunnitelmat
Pinnantasaussuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitykset rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pihasuunnitelma
Väestönsuojapiirustus ja -laskelma
Länsimetron lausunto
Ennakkoneuvottelumuistiot 2 kpl ?
Muut ennakkoselvitykset 2 kpl
Paloturvallisuussuunnitelmat ja riskiarvio
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Rakennesuunnittelun perusteet
Sammutusjärjestelmän suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
Tuulisuusselvitys
Ilmastoselvitys
Lintuturvallisuusselvitys
Rakennuksen tietomalli
Lentoesteselvitys
Korttelisuunnitelma
Rakennustuoteluettelo
Toimistokerroksen jaettavuuskaaviot
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

**Lisäselvitykset ja
poikkeukset**

RAKENNUSHANKE

Haetaan lupaa 13-kerroksisen toimistotalon rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Kortteli 10094 on asemakaavassa K-1 toimistorakennusten korttelialuetta, jonne on osoitettu tälle tontille (49-10-94-2) rakennusala 12-14-kerroksiselle rakennukselle. Korttelikaava on tehty tätä hanketta varten. Alueella on huomioitava myös maanalainen kaava, jonka tiloja sijoittuu tie- ja katualueiden läheisyyteen. Lisäksi asemakaavassa on kaupunkikuvaa, viherkattoa, aurinkopaneeleita, lintujen törmäysriskiä, tuloilman sisäänottoa, hulevesiä, tulvariskiä, maanalaisten johtojen siirtoa sekä tärinää ja runkomelua koskevia määräyksiä. Asemakaavan yhteydessä on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Lupahakemus käsittää toimistokorttelin ensimmäisen rakennuksen, joka muodostaa myöhemmin viereiselle tontille rakennettavan toimistorakennuksen kanssa toiminnallisen kokonaisuuden. Kortteli rajautuu tiiviisti kaikilta sivuiltaan; lännen suuntaan Länsiväylän ja Kehätien liittymän muodostamaan Karhusaarensolmuun, pohjoisen suuntaan Hagalundintien tunnelihankkeen yhteydessä toteutettuun liikenneväylän alittavaan kunnallistekniseen kanaaliin, idän suuntaan Keilalahdentien katualueeseen ja etelän suuntaan Länsiväylän pohjoissivua kulkevaan kevyen liikenteen baanareittiin. Länsisivulla rakennuspaikka rajautuu Karhusaarensolmun muuttuvien ajoramppien linjauksen ja niiden määrittämän liikennealueen mukaan. Itäisivulla Keilalahdentie linjataan uudelleen kaava-alueen kohdalta ja jalankulku johdetaan tontille arkadikäytävään.

Rakennusten käyttötilat sijoittuvat liikenteen yläpuolelle Keilalahdentien tasolla olevan sisääntulokerroksen ja sen yläpuolelle sijoittuvien pysäköintitasojen päälle. Maantasokerros on päädyistä ja itäisivulta sisäänvedetty, Keilalahdentien jalankulun arkadikäytävä ja rakennuksen läpi ulottuva sisääntuloaukio polkupyöräparkkeineen ovat katettuja julkisia tiloja. Pysäköintitasot muodostavat yhtenäisen jalustan, jonka päältä toimistorakennukset nousevat. Näiden väliin jalustan päälle sijoittuu keskeinen istutettu terassipiha, johon rakennusten yhteistiloja voidaan avata. Toimistorakennusten massoittelu, päätyjen käsittely ja terassoituvat kattotasot sovittavat syntyvää kokonaisuutta lähiympäristön rakeisuuteen ja korostavat sen hahmottumista kahtena massana kaukonäkymissä. Rakennusten kapeat päädyt porrastuvat kevyesti ulospäin ja antavat kokonaisuudelle eri suunnista lähestyttäessä tunnistettavan, ylöspäin avautuvan hahmon.

Maantason pääsisäänkäynti ja polkupyöräpysäköinti sijoittuvat keskeisesti sisääntuloaukion yhteyteen, ajoyhteys pysäköintiin ja rakennuksen huolto ulokkeen alle rakennuksen pohjoispäätyyn. 2-5. kerrokset ovat kylmiä, läpituulettavia pysäköintitasoja. Kuudennen kerroksen tasoon viherpihan yhteyteen sijoittuvat henkilöstöravintola ja auditorio- / tapahtumatalo. Toimistotasot 7-11. kerroksissa on suunniteltu pysty-yhteyksien ja kiinteiden rakenteiden osalta niin, että ne toimivat mahdollisimman yhtenäisinä ja muuntojoustavina tarjoten mahdollisuuden käyttäjäkohtaisten tilatarpeiden sovitukseen, elinkaaren aikaisiin muutoksiin ja jaettavuuteen kolmeen toimistohuoneistoon kerroksittain.

Toimistorakennuksen 7.-8. kerrokset, 9-10. kerrokset ja 11-12. kerrokset ovat yhdistettävissä avoportailla. 12. kerroksen yhteydessä on ylempi ulkoterassi, IV-konehuone on sijoitettu ylimpään 13. kerrokseen. Julkisivujen jäsenyys, jalustan osalla kolmikerroksinen ja toimistokerroksissa kaksikerroksinen jako, lähtee rakennuksen perushahmosta ja paikan mittakaavasta. Neljäs pysäköintitaso on julkisivukäsittelyn avulla ”visuaalisesti upotettu” toimisto-osaan, terassipihan kohdalla näkyviin jäävillä osilla julkisivun säleikköpinnat muodostavat kasvupinnan viherterassille istutetuille köynnöskasveille. Julkisivujen päämateriaalit ovat lasi ja umpiosien muotoillut tehdaspinnoitetut metallielementit, joiden vaaleiden lämpimien värisävyjen kevyellä variaatiolla voidaan korostaa rakennuksen kaupunkikuvallista hahmoa. Pysäköintitasoilla, jotka ovat kylmiä ja läpituulettavia tiloja, korvataan lasipinnat syvillä, tehdasmaalatuilla metallisäleiköillä. Maantasossa ja rakennukseen liittyvillä julkisilla

kulkualueilla käytetään luonnollisia materiaaleja: seinissä ja rakennuksen pohjana hahmottuvassa kattopinnassa palonkestovaatimusten mukaan pintakäsiteltyä puuta, sekä kulkualueilla pääosin kiviaineisia materiaaleja.

RAKENNUSOIKEUS

Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 9670 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Hankkeessa on käytetty kerrosalaa 18059 kem², josta asemakaavan sallimaa lisäkerrosalaa 8346 kem² ja ulkoseinän 250 mm ylittävää seinäosuutta 258 kem². Rakennusoikeutta on käytetty 9455 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Poiketaan asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan korkeampien massojen väliin jäävällä kohdalla jalustaosan tulisi olla ulkoreunoiltaan enintään nelikerroksinen. Korkeampien massojen väliin jäävä osuus on viisikerroksinen. Perusteluna on se, että toteutusedellytysten saavuttaminen on vaatinut neljäntasoisesta pysäköintiratkaisun mukaista laajuutta. Rakennuksen julkisivujäsentelyllä on pyritty siihen, että jalustaosa hahmottuu kaavan tavoitteen mukaisesti.

Poiketaan kaavan au-osuudella määräyksestä. Alueen osa, jolla sijaitsee maan tasossa aukio. Aukio tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Tilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4,6 metriä. Autopaikkojen osoittaminen aukiolle on kielletty. Pyöräpysäköintiä saa osoittaa aukiolle. Jätehuollon tiloja saa osoittaa aukiolle. Rakennuksen maantasokerros ylittää sille varatun rakennusalueen rajan aukion (a) ja ulokkeen (u) kohdilla. Aukio kapenee suhteessa kaavaan merkittyyn rakennusalueen rajaan n. 6 m (suhteessa kaavan korttelisuunnitelmaan 0,3 m). Uloke kapenee Keilalahdentien suuntaan suhteessa kaavaan merkittyyn rakennusalueen rajaan 0,9 m (ei eroa kaavan korttelisuunnitelmasta). Uloke kapenee pohjoisen suuntaan suhteessa kaavaan merkittyyn rakennusalueen rajaan n. 0,6-3,4 m. Perusteluna on se, että rakennuksen tarvitsemat maantasokerroksen tilavaraukset edellyttävät kaavassa varattua laajempaa maantasokerroksen rakennusala, koska kellarin rakentaminen ei ole perustamisolosuhteista johtuen järkevää.

Poiketaan paloturvallisuusasetuksesta 848/2017 muutosasetuksineen (26§, taulukko 8): haetaan poikkeamista ulkoseinän ulkopinnan pintaluokitusvaatimuksesta (A2-s1, d0) maantasokerroksen palosuojattujen puupintaisten julkisivujen osalta, joiden pintavaatimusluokitus on B-s1, d0). Palotekninen suunnittelutoimisto Jensen Hughes on perusteluissaan (Paloturvallisuussuunnitelma, luvan liite) todennut, että puuverhousta on vain 1-kerroksen tasolla sisäänvedettyjen julkisivujen osalla ja yläpuolisen avoimen autosuojan julkisivuverhouks on tehty kokonaisuudessaan A2-luokan materiaaleista ilman tuuletusväliä, joka voisi kiihdyttää palon leviämistä ylöspäin, puuverhouksen takana oleva rakenne toteutetaan kokonaisuudessaan palamattomista materiaaleista, mikä ylittää asetuksen vaatimuksen (B-s1, d0 tuuletusvälin sisäpinnalle ja suojaamattomalle lämmöneristeelle). Rakennus on varustettu sprinklauksella sekä sisäpuolen, että rakennuksen alle jäävien ulkotilojen osalta, kattaen koko puuverhotun

alueen., lisäksi B-luokan pinta ei levitä paloa enempää kuin A2-luokan pinta palon alkuvaiheessa. Puuverhotun seinän toteutuksesta laaditaan myöhemmässä vaiheessa tarkempi viranomaisilla hyväksyttävä suunnitelma.

Poikkeukset esitetään hyväksyttäväksi vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan asettama autopaikkavaatimus on 1ap / 100 kem².

Laskelma edellyttää toimistorakennukselle 95 autopaikkaa. Toteutetaan 151 ap pysäköintitasoille, näistä 5 LE-autopaikkaa, lisäksi Keilalahdentien varressa tontilla 3 ap ja 1 saattopaikka. Yhteensä 154 ap ja 1 saattopaikka. Saattopaikka on mitoitettu ambulanssille ja LE-taksille.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaisesti toteutettava 1pp/ 50 k-m², joista vähintään puolet tulee sijaita katetussa tai lukittavassa olevassa tilassa. Toteutetaan 190 pp, joista 120 pp katetussa ja lukittavassa tilassa ja 70 pp ulkona katetussa tilassa.

Hankkeessa väestönsuojien mitoitusperuste on 2 % kerrosalasta (9 455 kem²). Laskennallinen suojatarve on 189 m².

Rakennetaan 2 kpl uusia S-1-luokan väestönsuojia, suojatilaltaan 194 m². Suojapaikkoja on yhteensä 259 henkilölle. Väestönsuojat toimivat normaaliaikana sosiaali- ja varastotiloina.

ESTEETTÖMYYS

Rakennuksen pääsisäänkäynti sekä länsisivun uloskäynti ovat esteettömiä, hissiyhteydet kaikkiin kerroksiin ovat esteettömiä ja hissit täyttävät mitoitukseltaan esteettömyydelle asetetut vaatimukset (hissikori min. 1600 x 1400 mm). Rakennuksen kattoterassille on esteetön pääsy. Liikuntaesteisille on varattu pääsisäänkäyntioven vierestä saattopaikka LE-mitoituksella ja 5 LE-autopaikkaa on sijoitettu pysäköintitasoille hissien läheisyyteen.

MELU JA MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu rakennuksen ulkovaipan ääneneristys ja terassien melutasot -selvitys, ilmastonselvitys, tuulisuusselvitys, lintuturvallisuusselvitys ja lentoesteselvitys.

YHTEISJÄRJESTELYT JA RASITTEET

Alustava sopimus korttelin 10094 yhteisjärjestelyistä on toimitettu luvulle. Lopullinen yhteisjärjestelysopimus tulee lupaehdoksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 2 kertaa (16.12.2025 ja 27.1.2026). Hanketta on puollettu seuraavin ehdoin: Jatkosuunnittelussa tulee tarkentaa saapumissuunnan (pohjoispää) päädyn esityksessä puuston taakse piiloon jäävää lastauspihan ja sisäänajon ratkaisua niin liikenteellisesti (turvallisuus) kuin julkisivun (kaupunkikuva) osalta, eriyttää huoltopiha liikenneturvallisuussyistä kevyen liikenteen raitista, sovittaa pihasuunnitelma katusuunnitelmaan ja tarkentaa lyhytaikaiseen pysäköintiin suunnattujen autopaikkojen määrää kadun varressa, esittää maisemasuunnitelmassa ympäröivän alueen nykyiset ja poistuvat istutukset, harkita aukion eteläpuolelle esitetyn kevyen ja ajoneuvoliikenteen risteämistä aiheuttavan käänköpaikan tarvetta,

elävöittää aukiota esim. istuskelupaikoilla ja istutuslaatikoilla, varmistaa kansipihan köynnösten toteutusedellytykset ja suotuisat kasvuolosuhteet sekä kiinnittää hankkeeseen pätevä maisemasuunnittelija. Suunnitelmia on päivitetty annetun lausunnon mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Länsimetron lausunto on ehdollinen. Ratatunnelit pitää katselmoida ennen rakennustoimenpiteitä osuudelta, joka ulottuu 50 metrin etäisyydelle rakennuksen perustuksista. Töiden järjestelyistä, aloittamisesta ja kestosta pitää sopia ennakkoon Kaupunkiliikenne Oy:n metroisännöinnin kanssa.

Kaupunkitekniikan keskuksen lausunto on ehdollinen. Lausunnossa todetaan mm. tarve huoltopihan osalta tarkemmalle toimivuustarkastelulle ja alustavan yhteisjärjestelysopimuksen osalta vaativan vielä tontin ympäristöön liittyviin kadunrakennus- ja liikenteenohjausasioihin tarkennusta.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Valmistelija: Eero Mustonen, p. 040 634 3084
etunimi.sukunimi@espoo.fi

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:

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuksat:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän RakL 122 §
mukaista ilmoitusta

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 työmaavesien hallintasuunnitelma.

Töiden järjestelyistä, aloittamisesta ja kestosta pitää sopia ennakkoon Kaupunkiliikenne Oy:n metroisännöinnin kanssa.

Hankkeelle on laadittava RakL 111 §:n edellyttämä laadunvarmistusselvitys.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja erillinen liikenteenohjaussuunnitelma, joka tulee sovittaa katualueen liikenteenohjauksen kanssa ja toimittaa kaupungille ennen rakentamista.

Huoltopihan tarkempi toimivuustarkastelu tulee esittää rakennusvalvontaviranomaiselle.

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

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

Tarpeelliset Espoon kaupunkitekniikan keskuksen luvat rakenteiden sijoittamiseksi tie- ja/tai katualueille

tai tie-/katualueen käyttämiseksi työmaa-alueena tulee toimittaa allekirjoitetuina rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennuksen valaistus työmaa-aikanakaan ei saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta heikentävää häikäisyhaittaa.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Lintujen törmäysriskien poistamiseen tehty suunnitelma esiteltävä rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan aloituskokoukseen mennessä päivitetty rasite-/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen rakentamislupa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

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

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.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

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

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

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

**Sovelletut
oikeusohjeet**

RakL 29 §, 42 §, 44 §, 48 § ja 63 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eero Mustonen
p. 040 634 3084
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Esittelijä poisti asian esityslistalta.