VASTINE VIRANOMAISLAUSUNTOIHIN JA POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN EHTOIHIN

Espoon kaupungin asuntopäällikkö

1. Kohteessa tulee olla sekä yhteisöllistä asumista että ympärivuorokautista palveluasumista.

Toteutuu. Kohteeseen sijoittuu sekä yhteisöllistä asumista että ympärivuorokautista palveluasumista.

2. Yhteisöllisessä asumisessa tulee noudattaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelukonseptia.

Hankkeen suunnittelussa on noudatettu Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen 1.1.2026 päivättyä palvelukonseptia.

3. Yhteisöllisen asumisen asunnoissa tulee olla vähintään keittiötaso, jääkaappi, paikka mikrolle ja vesipiste; pelkkä keittiövaraus ei riitä.

Toteutuu. Yhteisöllisen asumisen asuntoihin toteutetaan palvelukonseptin mukaiset varustelut.

4. Vaatimus yhteisöllisestä asumisesta tulee sisällyttää poikkeamispäätökseen.

Toteutuu. Vaatimus sisältyy poikkeamispäätökseen, jonka mukaan yhteisöllisen asumisen osuus on noin 50 %.

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

1. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa palveluasumisen toiminnallisuus, esteettömyys, turvallisuus ja viihtyisyys sekä henkilökunnan työskentelyedellytykset.

Jatkosuunnittelua jatketaan siten, että palveluasumisen toiminnallisuus, esteettömyys, turvallisuus, viihtyisyys sekä henkilökunnan työskentelyedellytykset tarkastellaan ja varmistetaan yhteistyössä käyttäjän, tilaajan ja suunnitteluryhmän kanssa. Ratkaisujen vaatimustenmukaisuus ja tarkoituksenmukaisuus todennetaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

2. Erityisesti tulee parantaa piha-alueiden toimivuutta, asuntojen käytettävyyttä sekä kulkureittien ja sisäänkäyntien esteettömyyttä ja sujuvuutta.

Piha-alueiden toimivuutta on kehitetty laatimalla kohteelle pihasuunnitelma sekä lisäämällä rakennuksen 4. kerrokseen kattoterassi ulko-oleskelualueeksi. Kulkureittien ja sisäänkäyntien esteettömyyttä ja sujuvuutta on parannettu suunnitteluratkaisuin. Asuntojen käytettävyys ja mitoitus täyttävät viimeisimpien suunnitelmien perusteella palveluasumiselle asetetut vaatimukset.

3. Sisäilmaolosuhteet tulee varmistaa.
Kohteesta on laadittu haitta-ainekartoitus sekä rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevat selvitykset (YL06 ja YL09). Selvitysten perusteella ei ole tunnistettu käyttötarkoituksen muutoksen estäviä tekijöitä. Sisäilmaolosuhteiden vaatimustenmukaisuus varmistetaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

4. Asuntojen esteettömässä toiminnallisuudessa tulee huomioida asukasryhmän erityistarpeet, kuten apuvälineet ja mahdollinen sairaalasänky.
Asuntojen suunnittelussa on huomioitu apuvälineiden käyttöedellytykset. Käytävillä on osoitettu 2200 mm:n kääntymistilat, ja asuntojen toiminnallisuutta tarkennetaan toteutussuunnittelussa mallikalustuksen avulla siten, että myös sairaalasängyn sekä muiden apuvälineiden käyttö voidaan osoittaa.

5. Käyttöönotettaessa kohteessa tulee olla sekä yhteisöllistä asumista että ympärivuorokautista palveluasumista.
Toteutuu. Kohteeseen sijoittuu sekä yhteisöllistä asumista että ympärivuorokautista palveluasumista käyttöönottohetkellä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

1. **Pelastuslaitos puoltaa kaavamuutosta toimistokiinteistöstä hoivakiinteistöksi.**
   Merkitään tiedoksi.

2. **Kohteen ratkaisuissa on vielä useita muutostarpeita, muun muassa poistumisreittien ja savunpoiston osalta. Kierreportaita ei nähdä toimivana ratkaisuna ainoana poistumisreittinä hoivalaitoksessa. Kiinteistön hissiä ei aineiston mukaan ole mitoitettu paarikuljetukseen sopivaksi, mikä heikentää kiinteistön asukkaiden poistumista ja liikkumista kiinteistössä myös hätätilanteiden aikana.**

   Asiasta on käyty pelastusviranomaisen kanssa neuvottelut 19.8.2026 ja 26.8.2026. Näiden perusteella savunpoistoratkaisuja on täydennetty ja ne on todettu hyväksyttäviksi. Lisäksi kohteeseen on lisätty uudet suoravartiset porrasyhteydet (Porras D) rakennuksen kaakkoiskulmaan sekä (Porras B) rakennuksen luoteiskulmaan. Kohteeseen toteutetaan uusi hissi, joka täyttää paarikuljetukselle asetetut mitoitusvaatimukset. Lopulliset ratkaisut on toimitettu LUP:n hyväksyttäväksi 22.10.2026 ja LUP on hyväksynyt palotekniset suunnitelmat 28.10.2026.

3. **Ennen rakennuksen käyttöönottoa hoivakiinteistönä kohteesta tulee toimittaa poistumisturvallisuusselvitys.**

   Poistumisturvallisuusselvitys on laadittu ja toimitettu rakentamislupavaiheen aineistoon.

4. **Pelastuslaitoksen tulee hyväksyä poistumisturvallisuusselvitys ennen rakennuksen käyttöönottoa.**

   Poistumisturvallisuusselvitys hyväksytetään pelastusviranomaisella ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Vammaisneuvosto / RAKA

1. Ulkoalueet ja kulkuväylät

1.1 Piha- ja kulkuväylien tulee olla esteettömiä ja apuvälineille soveltuvia.

Sisäpiha ja eteläinen sisäänkäyntipiha toteutetaan esteettöminä. Kulkuväylien materiaalit, kaltevuudet, käsijohteet ja levähdystasot suunnitellaan esteettömyysvaatimusten mukaisesti.

1.2 LE-pysäköinti ja LE-saattoliikenne tulee järjestää tarkoituksenmukaisesti.

Liikkumisesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan mahdollisimman lähelle esteetöntä sisäänkäyntiä. Eteläiselle pihakannelle toteutetaan liikkumisesteisten saattoliikennepaikka ja liikuntaesteisten pysäköintipaikka 1 kpl. Saattopaikat, LE-pysäköintipaikat ja kulkuyhteydet merkitään selkeästi.

2. Sisäänkäynnit ja sisätilojen kulkureitit

2.1 Sisäänkäyntien käyttöpainikkeet tulee sijoittaa esteettömästi.

Sisäänkäyntien kutsu- ja käyttöpainikkeiden sijoittelu sekä toteutustapa huomioidaan toteutussuunnittelussa esteettömyysvaatimusten mukaisesti.

2.2 Esteettömät reitit tulee opastaa selkeästi.

Esteettömät kulkureitit ja hissiyhteydet varustetaan selkeillä opasteilla.

2.3 Kulkureiteillä tulee huomioida apuvälineiden vaatima tila.

Kulkureittien mitoituksessa on huomioitu apuvälineiden käyttö. Hoiva-asumisen käytäväkaiteet toteutetaan kahdella korkeudella.

3. Asunnot ja wc-pesutilat

3.1 Asuntojen kaluste-, säilytys- ja apuvälineratkaisuissa tulee huomioida todellinen tilantarve.

Asuntojen suunnittelussa huomioidaan kalusteiden, säilytysratkaisujen ja apuvälineiden edellyttämä tilantarve. Toiminnallisuutta tarkennetaan mallikalustuksen avulla toteutussuunnitteluvaiheessa.

3.2 Suunnitelmissa tulee osoittaa hoivasängyn kuljetettavuus asuntoihin.

Käytävä- ja ovimitoitukset mahdollistavat hoivasängyn kuljettamisen asuntoihin. Kuljetettavuus osoitetaan toteutussuunnitteluvaiheessa laadittavilla kuljetus- ja ajouratarkasteluilla.

3.3 LE-WC- ja pesutilojen mitoituksessa tulee huomioida esteettömyys.

Yleisten tilojen LE-WC- ja pesutilat on mitoitettu esteettömyysvaatimusten mukaisesti. Asuntojen pesutilojen ratkaisut täyttävät esteettömyyden osalta, mitä on todettu valtioneuvoston asetuksessa rakennuksen esteettömyydestä, 9§ WC- ja pesutila asuinrakennuksessa.

3.4 Hoiva-asunnoissa tulee varautua kattonostimen asentamiseen.

Toteutussuunnitteluvaiheessa selvitetään mahdollisuus ja laajuus kattonostinjärjestelmän toteuttamiseen. Toteutusmahdollisuuksien varmistuttua kattonostinjärjestelmän asentamisesta laaditaan suunnitelma.

4. Hissit ja opasteet

4.1 Hissikapasiteetti ja hissien soveltuvuus asukasryhmälle tulee arvioida.

Kohteeseen toteutetaan uusi hissi, joka täyttää paarikuljetukselle asetetut mitoitusvaatimukset. Maisemahissin muuttamisen tarve arvioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.2 Hisseissä tulee olla kohomerkinnät ja ääniohjaus.

Kohomerkinnät ja ääniohjaus huomioidaan hissien toteutussuunnittelussa.

4.3 Ulko- ja sisätiloihin tulee toteuttaa selkeät opasteet.

Opastesuunnittelussa huomioidaan esteettömyys sekä käyttäjäryhmän tarpeet.

Poikkeamispäätöksen ehdot

1. Hankkeen tulee sisältää noin 50 % yhteisöllistä asumista ja noin 50 % ympärivuorokautista palveluasumista.

Kohteeseen toteutetaan yhteensä 99 asukaspaikkaa, joista 58 (58,6 %) sijoittuu ympärivuorokautiseen palveluasumiseen ja 41 (41,4 %) yhteisölliseen asumiseen. Yhteisöllisen asumisen asunnot sijoittuvat ensimmäiseen ja neljänteen kerrokseen. Ympärivuorokautisen hoivan asunnot sijaitsevat toisessa ja kolmannessa kerroksessa.

2. Lausunnot tulee ottaa kokonaisuudessaan huomioon.

Lausunnot on huomioitu hankkeen suunnittelussa. Toimenpiteet on esitetty edellä olevissa vastineissa.

3. Ulkovaipan ääneneristävyys tulee mitoittaa vähintään ΔLA,vaad = 30 dB.

Rakennuksen ulkovaippa mitoitetaan liikennemeluselvityksen mukaisesti. Ulko-oleskelualueiden osalta tarvittaviksi meluntorjuntatoimenpiteiksi meluselvityksen mukaan riittävät lasitukset ja nämä ovat huomioitu ja esitetty pääpiirustuksissa.

4. Ulkoilmavirran puhtausvaatimuksen täyttyminen tulee varmistaa.

Ilmanlaatulausunnon esittämät vaatimukset huomioidaan ilmanvaihdon erityissuunnittelussa.

5. Autopaikat ja pyöräpaikat.

Autopaikat, liikkumisesteisten pysäköintipaikat, saattopaikat sekä polkupyöräpaikat toteutetaan poikkeamispäätöksen ja hyväksyttävien suunnitelmien mukaisesti. LE-saattopaikka sijoitetaan pääsisäänkäynnin läheisyyteen esteettömän kulkureitin varrelle.

6. Ajoneuvoyhteys Valkjärventielle tulee poistaa.

Asemapiirustuksessa on esitetty poikkeamispäätöksen mukaiset liikennejärjestelyt, mukaan lukien ajoneuvoliittymän siirtäminen Valkjärventieltä Tietäjäntielle. Uudesta liittymästä kielletään kääntyminen oikealle liikennemerkein. Lisäksi liittymään asennetaan liikennepeili ja hidastetöyssy turvallisuuden lisäämiseksi.

7. Olemassa olevien ajoneuvoliittymien liikenneturvallisuutta tulee parantaa.

Liikennejärjestelyt on suunniteltu huomioiden ajoneuvojen ajourat, näkemäalueet sekä liikenneturvallisuuden parantaminen. Ratkaisut on esitetty asemapiirustuksessa ja ajouratarkastelussa. Pohjoiseen liittymään on lisätty hidaste ja liikennepeili. Rakennuksen seinustalla sijaitsevan pysäköintialueen liikenne on määritetty yksisuuntaiseksi etelästä pohjoiseen. Jäte- ja huoltoautoliikenne on esitetty rakennuksen vierustalle liitteenä olevan ajouratarkastelun mukaisesti. Näin vältetään huoltoliikenteen peruuttaminen katu- ja risteysalueella.

8. Huolto-, jäte- ja pelastusajon järjestäminen.

Asemapiirustuksessa ja erillisessä liitteessä (ajouratarkastelu, Liite 2) on esitetty huoltoajon, jätehuollon, pelastusajon sekä saattoliikenteen toimivat ja turvalliset järjestelyt. Jätepiste sijoitetaan pääsisäänkäynnin ajorampin viereen asemapiirustuksen mukaisesti. Jäteauto pysäköi tyhjennyksen ajaksi tontille rakennuksen suuntaisesti pääpiirustuksissa ja ajouratarkasteluissa esitetyllä tavalla. Pääsisäänkäynnin alueella mahdollistetaan samanaikaisesti liikkumisesteisten saattoliikenne sekä hälytysajoneuvon pääsy rakennukselle.

9. Jalankulun yhteydet tulee erotella ajoneuvoliikenteestä.

Jalankulkuyhteydet erotellaan ajoneuvoliikenteestä reittijärjestelyin, pintamateriaalein, opastein sekä käsijohtein. Pääsisäänkäynnille johtava yhteys toteutetaan esteettömänä ja turvallisena. Jalankulkuyhteyttä on levennetty nykyisestä 1000mm:sta 1200mm:iin. Sisäänkäyntien edustat valaistaan.

10. Oleskeluparvekkeet, kattoterassi ja yhteys korttelipuistoon.

Kohteeseen toteutetaan uudet oleskeluparvekkeet sekä 4. kerrokseen sijoittuva kattoterassi. Esteettömän yhteyden toteuttamismahdollisuudet tulevaan korttelipuistoon selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Ympäristöterveyden lausunto

1. Siivouskomerot, pyykkihuoneet ja varastotilat, mitoitus ja varustelu

Siivouskomeroiden, pesula- ja pyykkihuoltotilojen sekä varastotilojen varustelu ja tilojen riittävyys tarkennetaan jatkosuunnittelussa lausunnossa esitettyjen vaatimusten mukaisesti. Siivous- ja pyykkihuolto järjestetään hygieenisesti toisistaan erillään ja puhtaiden sekä likaisten pyykkien erillinen säilytys huomioidaan.

2. Pintamateriaalien soveltuvuus ja puhdistettavuus

Tilojen pintamateriaalit valitaan käyttötarkoitukseen soveltuviksi ja helposti puhdistettaviksi. Ilmanvaihdon riittävyys varmistetaan muutostöiden yhteydessä siten, että se täyttää asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaiset vaatimukset.

3. Keittiöhenkilökunnan wc

Ympäristöterveyden lausunnon mukaan keittiöhenkilökunnan WC:n ovi on sijoitettava niin, ettei se avaudu suoraan pakkaamattomien elintarvikkeiden käsittelytiloihin. WC-tilan oven aukeamissuunta on muutettu keittiötiloista poispäin pääpiirustusten mukaisesti.

Talotekniikka

Rakennuksen ilmanvaihto suunnitellaan S2-sisäilmastoluokan mukaisesti, jolloin lausunnossa esitetyt ulkoilmavirtojen vähimmäisvaatimukset täyttyvät. Siivouskomeroiden poistoilmanvaihto on huomioitu ilmanvaihdon mitoituksessa.

Käyttövesijärjestelmä suunnitellaan legionellariskin hallinnan kannalta normaalien suunnittelukäytäntöjen mukaisesti. Lämminvesijärjestelmä ja kierto mitoitetaan siten, että lämpötilavaatimukset toteutuvat koko verkostossa. Kylmävesijärjestelmässä huomioidaan riittävä eristys ja putkistojen sijoittelu lämpenemisen estämiseksi.

Järjestelmään lisätään tarvittavat näytteenotto- ja huoltoyhteydet sekä lämpötilojen seuranta. Toteutussuunnittelussa huomioidaan näytteenottopisteet tonttivesijohdolle, lämpimälle käyttövedelle ja kiertojohdolle sekä tarvittavat paikalliset ja rakennusautomaatioon liitettävät lämpötilamittaukset.

Keittiön osalta lattiakaivojen sijoitus ja huollettavuus tarkistetaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

Vastineen laatineet

[redacted]

29.10.2026