§ 147
Muutoslupa 2026-991, Tietäjäntie 2

Päätöspäivämäärä 19.11.2026
Kuulutuksen julkaisemisajankohta 25.11.2026

Rakennuspaikka	49-16-132-2	Tietäjäntie 2
	POHJOIS-TAPIOLA	02130 ESPOO
	Pinta-ala 2626.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	KT III(+4.95) / IV(+4.95), 4670, aII/ma Toimistorakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	4670.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	5060.0 k-m^2

Hakija
Kiinteistö Oy Espoon Tietäjäntien Välke c/o Avanto Accounting
Atomitie 2 C
00370 HELSINKI

Toimenpide
Toimistorakennuksen (102483074L) käyttötarkoituksen muutos erityisasukasryhmän asuinrakennukseksi sekä julkisivu- ja pihamuutokset

Pääsuunnittelija: [redacted] arkkitehti
Rakennussuunnittelija: [redacted] arkkitehti

Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa

Lausunnot

Espoon seudun ympäristöterveys	06.10.2026	Ehdollinen
Naapurien kuuleminen, 10 kpl	29.10.2026	.

Hakemuksen liitteet
Pöytäkirjaote (sis. valtuutus)
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 2 kpl
Pääpiirustukset, 8 kpl
Alustava pihasuunnitelma
Ulkovärityssuunnitelma
Havainnekuva
Kerrosalakaavio ja -laskelma

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuudet
Hankekuvaus
Selvitys rakennuksen terveellisyydestä
Haitta-ainekartoitus
Selvitys rakennuksen turvallisuudesta
Rakennesuunnittelun perusteet
Rakennetyypit
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Poistumisturvallisuusselvitys, 2 kpl
Selvitys sprinklerlaitteiston suunnitteluperusteista
LVI-suunnittelun ja -toteutuksen perusteet
Ilmanlaatuselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus -lomake
Esteettömyysselvitys
Esteettömyyspalaverin muistio
Vammaisneuvoston ja Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto
Liikennemeluselvitys
Ulkovaipan ääneneristävyyden mitoitus
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus
Tosite Rapu-selvityksestä
Ajourakaaviot
Sitoumus yhteisjärjestelysopimuksen muuttamisesta ja luonnos yhteisjärjestelysopimuksesta
Huoneluettelo
Keittiön alustava laiteluettelo
Valokuvakooste ympäristöstä
Poikkeamislupapäätös
Vastine viranomaislausuntoihin ja poikkeamispäätöksen ehtoihin

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa vuonna 2001 valmistuneen toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle erityisasukasryhmän asuinrakennukseksi sekä julkisivu- ja pihamuutoksille.

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISLUPA
Korttelissa on voimassa Rakennuslainaikainen asemakaava, joka on hyväksytty vuonna 1999. Kortteli on KT Toimistorakennusten korttelialuetta. Tontille on osoitettu kaksi rakennusalaa joista toinen kolmikerroksisille ja toinen nelikerroksisille rakennuksen osille, kerrosluku lasketaan korkeusasemasta +4.95 lukien. Lisäksi tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen alaisen, kahdessa tasossa olevan paikoituslaitoksen kaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Sallittu rakennusoikeus on 4670 kem2.

Rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle saadaan sijoittaa sauna sekä hissi- ja ilmanvaihtokoneita kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaalea kiviaineista materiaalia. Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös pienteollisuus- ja opetustoimintaa palvelevia tiloja sekä asuntoja kiinteistönhoidolle välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusten katolle saa sijoittaa tietoliikenneantenneja. Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 60 kem2. Autopaikat saadaan osoittaa tontin ulkopuolelta saman korttelin toisen tontin alueelta. Tontin länsirajalle on kaavakartassa osoitettu lähes rajan mittainen liittymäkieltoalue.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelulautakunnan poikkeamislupa 2026-573. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta käyttötarkoituksen sekä ajoneuvoliittymäkiellon ja istutettavan puurivin osalta. Poikkeamislupa on myönnetty seuraavin ehdoin:
1. Hankkeen tulee sisältää noin 50 % yhteisöllistä asumista ja noin 50 % ympärivuorokautista palveluasumista. Yhteisöllisen asumisen asuntojen toteuttamisessa tulee noudattaa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelukonseptia.
2. Espoon kaupungin asuntopäällikön, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnot tulee ottaa kokonaisuudessaan huomioon. Rakennusta ei saa ottaa käyttöön ennen tarvittavia muutoksia.
3. Liikennemeluselvityksen (A-Insinöörit, 5.5.2026) mukaisesti rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyys tulee mitoittaa vähimmäisvaatimuksen LA,vaad = 30 dB mukaisesti. Jos rakennukseen toteutetaan muita ulko-oleskelualueita, kuten rakennuksen kerroksiin sijoitettavat parveke- ja kattoterassit, tulee niiden osalta myös tutkia mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet.
4. Ilmanlaatulausunnon (Ramboll Finland Oy, 26.5.2026) mukaisesti ulkoilmavirran puhtausvaatimuksen täyttyminen tulee ratkaista suodatuksen tehokkuutta parantamalla, mikäli ulkoilmalaitteiden sijainti säilyy ennallaan.
5. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 33 kpl, joista liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa tarkoituksenmukainen määrä. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 16 kpl. Liikkumisesteisten saattopaikka tulee sijoittaa maan-tasokerrokseen, pääsisäänkäynnin yhteyteen. Yksi liikkumisesteisten pysäköintipaikka tulee sijoittaa maantasokerrokseen. Muut liikkumisesteisten pysäköintipaikat suositellaan sijoittamaan pysäköintilaitokseen siten, että niistä on lyhyt ja esteetön kulku rakennukseen.
6. Nykyinen ajoneuvoyhteys Valkjärventielle tulee poistaa ja rakentaa uusi ajo-neuvoyhteys pysäköintilaitoksesta suoraan Tietäjäntielle. Ajoneuvoliittymä tulee sijoittaa vähintään kahden metrin etäisyydelle Tietäjäntien puoleisesta suojatiestä. Tontilta tulee estää suojatien läheisyydessä oikealle (pohjoisen suuntaan) kääntyminen liikennemerkillä. Tarvittaessa maantasokerroksen olemassa olevia pysäköintipaikkoja tulee järjestellä uudelleen tai poistaa.
7. Tontin olemassa olevien ajoneuvoliittymien liikenneturvallisuutta tulee parantaa nykyisestä. Tontin liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon erilaiset ajoneuvot, niiden ajourat ja näkemäalueet, sekä tarvittaessa maantasokerroksen olemassa olevia pysäköintipaikkoja tulee järjestellä uudelleen tai poistaa.
8. Rakentamislupavaiheessa tulee esittää toimiva ja turvallinen ratkaisu

huolto- ja jäteajon sekä pelastusajon järjestämiseksi tontilla. Maantasokerroksen pääsisäänkäyntialue tulee osoittaa pääasiallisesti liikennöintialueeksi eikä sinne saa rakentaa lisää sellaisia rakenteita (pois lukien Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen edellyttämät rakenteet), jotka estävät ajoneuvojen kääntämisen. Pääsisäänkäyntialueella tulee mahdollistaa liikkumisesteisten saattopaikka sekä samanaikaisesti ambulanssin pääsy pääsisäänkäynnille.
9. Tontilla tulee olla selkeästi ajoneuvoliikenteestä erotellut jalankulun yhteydet. Erityisesti jalankulkuyhteys Tietäjäntieltä rakennuksen pääsisäänkäynnille tulee toteuttaa ajoneuvoliikenteestä eroteltuna, riittävän leveänä ja turvallisena.
10. Ulko-oleskelualueet ovat tontilla hyvin rajalliset, joten kerroksiin sijoitettavat oleskeluparvekkeet tulee toteuttaa. Lisäksi kattoterassi ja esteetön reitti tulevaan korttelipuistoon tulee toteuttaa, mikäli ne ovat järkevästi ja kohtuullisesti toteutettavissa.

Hankkeessa on otettu em. ehdot huomioon. Kohteen asukaspaikoista noin 58,6 % osoitetaan ympärivuorokautiseen palveluasumiseen ja 41,4 % yhteisölliseen asumiseen. Lisäksi mm.: ajoratkaisujen toimivuus on tarkasteltu luvan liitteeksi toimitetuin ajouraselvityksin, pääsisäänkäynnille johtava käsijohtein varustettu kulkuväylä levennetään 120 cm leveäksi ja sekä oleskeluparvekkeet että 4. kerrokseen sijoittuva kattoterassi toteutetaan. Esteettömän yhteyden toteuttamismahdollisuudet tulevaan korttelipuistoon selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä.

Luvalle on toimitettu liiteasiakirja Vastine viranomaislausuntoihin ja poikkeamispäätöksen ehtoihin, jossa on lyhyesti tiivistetty yllä mainitut poikkeamisluvan 2. ehdon mukaiset lausunnot sekä muut hankkeelle annetut lausunnot ja kannanotot. Nämä avataan myöhemmin tässä päätöksessä otsikon Lausunnot ja muut kannanotot alla.

RAKENNUSHANKE
Tilalliset ja tekniset muutokset:
Toimistotalo muutetaan palveluasumisen kohteeksi ikääntyneille. Kellarikerroksessa sijaitsee autopaikat, väestösuoja ja teknisiä tiloja. Neljään asuinkerrokseen esitetään rakennettavaksi yhteensä 99 asuinhuonetta (kylpyhuoneineen), joista 58 kpl 2. ja 3. kerroksessa on ympärivuorokautisen hoivan huoneita ja 41 kpl 1. ja 4. kerroksessa on yhteisöllisen asumisen asuinhuoneita, joiden koot vaihtelevat 20,5-41,0 m2 välillä. Yhteisöllisen asumisen asuinhuoneissa on myös keittiövarustus. Ullakolle sijoittuu ilmanvaihtokonehuoneen lisäksi aputiloja. Kohde on todettu vuokrattavan yksityiselle hoivaoperaattorille. Asukaspaikkoja tarjotaan yksityisten asukkaiden lisäksi Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen palvelutarpeeseen, jossa hyvinvointialue hankkii yksityisiltä palveluntuottajilta palvelua sekä suomen- että ruotsinkielisille ikääntyneille henkilöille.

Rakenteita puretaan ja väliseiniä toteutetaan asuinhuoneiden mukaan, säilyvissä rakenteissa pintakerrokset uusitaan. Rakennukseen rakennetaan keittiö-, olohuone- ja ruokailutilat, toimistot, lääkejako-, varasto- ja siivoustilat sekä saunaosaston yhteyteen sosiaali- sekä pyykkihuoltotilat, ulkoiluvälinevarasto sekä talotekniset tilat. Lisäksi 4. kerrokseen toteutetaan porrashuoneen yhteyteen osin katettu ja lasitettu ja osin kattamaton kattoterassi (yhteensä noin 60 m2). Esteetön pääsy kattoterassille mahdollistetaan muuttamalla porrastasanteen

porrasaskelmien paikkoja ja toteuttamalla ko. portaisiin porrashissi. Kaikkien kerrostasojen välillä toimiva uusi paarimitoitettu hissi asennetaan nykyiseen kuiluun, toinen hisseistä (maisemahissi) jää entiselleen. Rakennuksen kaakkoiskulmaan rakennetaan 2.-4. kerroksiin lasitetut parvekkeet ja näihin liittyvä suoravartinen poistumistieporras osin ulokkeena Metsäpojanpolun päälle. Rakennuksen luoteiskulmaan rakennetaan myös suoravartinen poistumistieporras purettavan kierreportaan tilalle.

Paloturvallisuutta parannetaan uuden käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla mm. päivittämällä rakennuksen automaattinen sammutuslaitteisto. Lisäksi rakennuksen luoteis- ja kaakkoiskulmiin rakennetaan em. porrasyhteydet. Rakennuksen palo-osastoinnit toteutetaan uuden käyttötavan edellyttämällä tavalla. Aula ja yhteistilat muodostavat oman neljän kerroksen korkuisen palo-osaston ja paloteknisesti osiin jaetut asuinhuoneet sijoittuvat palo-osastoituihin siipiin. Tilojen savunpoisto tapahtuu pääosin painovoimaisesti käsin avattavista ikkunoista. Aulassa on jo nykyisellään koneellinen savunpoisto.

Muita rakennuksessa tehtäviä teknisiä korjaus- ja muutostöitä ovat asuinhuoneiden ikkunoiden uusiminen nykyvaatimusten mukaisiksi. Kohteen talotekniset järjestelmät uusitaan käyttötarkoituksen vaatimalla tavalla, olevia talotekniikan nousuja pyritään jättämään ennalleen. Vesikatto uusitaan, katolle esitetään aurinkopaneelivarauksia.

Luvan liitteeksi toimitetun haitta-ainekartoituksen mukaan purkujäte sisältää haitta-aineita, jotka tulee huomioida purkujätteen käsittelyssä. Mikäli haitta-aineista todetaan jatkossa asbestia, sen purkamistöitä koskee erillinen lainsäädäntö.

Julkisivumuutokset:
Idässä kevyen liikenteen väylän (Metsäpojanpolun) puolella julkisivusta puretaan 2.- 4. kerroksissa sijainnut erkkeri, tilalle toteutetaan seinälinjaan uudet ikkunat. Yleisesti nykyiset nauhaikkunat puretaan ja asuinhuoneiden kohdalle asennetaan uudet käyttötarkoitukseen sopivat ikkunat. Ikkunavälit levytetään kuitusementtilevyin. Pohjoiseen avautuvaan julkisivuun toteutetaan terassin kohdalla syvennykseen jäävien asuinhuoneiden kohdalle uudet tuuletusikkunat olevaan lasiseinäjärjestelmään ja lisäksi 2. ja 3. kerrokseen toteutetaan kahteen asuinhuoneeseen uusi viisto erkkerirakenne, jotta asetuksen mukainen vapaa 8 m vähimmäisetäisyys näiden asuinhuoneiden edessä täyttyy.

Ulkotilojen muutokset:
Tontti sijaitsee kahden kadun kulmauksessa ja rajautuu lisäksi idässä kevyen liikenteen väylään (Metsäpojanpolku). Pohjoispuoleisen Valkjärventien ajoliittymä puretaan ja uusi liittymä toteutetaan poikkeamisluvan mahdollistamana ajoliittymäkieltoalueen läpi Tietäjäntien puolelle. Olevat muut ajoliittymät Tietäjäntielle säilyvät. Autopaikkoja poistetaan ja järjestetään uudestaan. Kadun puoleinen piha-alue toimii jatkossa jäteauton huoltoreittinä, lisäksi alueelle jää 10 ap, jotka ovat eteläisen naapurikiinteistön (16-132-3) rasiteautopaikkoja. Ko. piha-alueen eteläosaan toteutetaan jätteille syväsäiliöt. Rakennuksen pohjoisosassa ollut pysäköintialue muutetaan oleskelupihaksi, jonne on käynti 1. kerroksen oleskeluhuoneesta. Tällä osalla kiinteistöä hulevesiä voidaan jatkossa imeyttää lisättävien istutusten vuoksi.

RAKENNUSOIKEUS
Erkkerin purkamisen ja uusien erkkereiden rakentamisen jälkeen rakennus pienenee 7 kem2. Muutosten jälkeen rakennuksen kokonaisala on 6956 m2, josta on kerrosalaa (ja samalla käytettyä rakennusoikeutta) 4661 kem2 ja kellaria sekä ullakkoa 2295 m2. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 9 kem2.

VÄHÄISET POIKKEUKSET
Hankkeessa on poikkeamisluvalla toteuttavien poikkeusten lisäksi vähäisiä poikkeuksia asemakaavasta, asetuksista ja rakennusjärjestyksestä.
- Poikkeus asemakaavasta:
Ullakolle toteutetaan asemakaavan salliman saunan (olevia tiloja muutetaan) yhteydessä olleiden tilojen tilalle myös sosiaali- sekä pyykkihuoltotilat, jota perustellaan uuden käyttötavan tarvitsemilla aputiloilla. Uudessa käytössä ei ole tarvetta nykyisille tiloille kuten tarjoilutila tai lepohuone.
- Poikkeus paloasetuksesta:
Rakennuksen 5. kerrokseen toteutuu vain yksi uloskäytävä. Poikkeusta perustellaan sillä, että tilanne on olemassa oleva, osittaista 5. kerrosta käyttää vähäinen henkilömäärä, palo-osasto on alle 300 m2 (jonka vuoksi toimistorakennuksessa on aiemmin riittänyt yksi uloskäytävä) ja lisäksi kerroksesta poistumiseen on 3 varatietä.
- Poikkeus esteettömyysasetuksesta:
Kellarin autohallissa toteutettava henkilökunnan liikuntaesteisen autopaikka on tavanomaisesta le-ap-mitoituksesta poikkeava. Yleisesti leveysmitoitus on 3,6 metriä, mutta kyseisen paikan (nro 30) leveys on 3 537 mm. Poikkeusta perustellaan sillä, että kyseessä on olevan hallin rakenteet. Kyseinen paikka palvelee henkilökunnan tarpeita ja on mitoitukseltaan hyvin lähellä ohjeellista mitoitusta.
- Poikkeus rakennusjärjestyksestä:
Kaakkoisosaan toteutettava uusi ulkoporras (D) ylittää rakennusjärjestyksessä 6 § erkkereille, katoksille ja muille vastaaville ilmassa oleville rakennuksen osille sallitun tontin rajan 1 m ylityksen. Porras ylittää noin 3,4 m korkeudella tontin rajan kevyen liikenteen väylän puolelle noin 1,2 m, jota perustellaan tontin pienellä koolla ja sillä, että rakennuksessa ollut purettava erkkeri on ulottunut kevyen liikenteen väylän puolelle saman verran. Ylitykselle on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa, jota ei ole rakentamisluvan käsittelyaikana vielä myönnetty.

Poikkeukset voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin. Sijoitusluvasta on kirjattu lupamääräys.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT
Poikkeamislupa edellyttää hankkeelle osoitettavan vähintään 33 ap, Tästä liikkumisesteisen autopaikkoja tulee toteuttaa tarkoituksenmukainen määrä. Autopaikkoja toteutuu muutosten jälkeen kiinteistöllä 76 ap, joista on ulkona pysäköintialueella 10 ap, pihakannella 1 le-ap ja kellarin autohallissa 65 ap, näistä on 1 le-ap. Lisäksi 1. kerroksen tasolle rakennuksen pääsisäänkäynnin välittömään läheisyyteen toteutetaan saattoliikenteelle suurikokoisen saattoajoneuvon pysäköintipaikka. Sähköautojen normaalitehoisia latauspisteitä toteutetaan kellariin kahteen autopaikkaan, lisäksi toteutetaan

latauspistevalmius 20 % pysäköintipaikoista (16 ap).

Poikkeamislupa edellyttää hankkeelle osoitettavan pyöräpaikkoja vähintään 16 pp. Pyöräpaikkoja osoitetaan kellarin tiloihin vähintään 20 pp.

Rakennuksen kellarissa on väestönsuoja, jossa on suoja-alaa 132 m2, mitoituksen 0,75 m2/henkilö mukaan laskettuna yhteensä 177 henkilölle. Henkilömäärän ollessa rakennuksessa tätä pienempi on suojaan mahdollista osoittaa myös suurempia, vuoteen kokoisia suojapaikkoja.

YHTEISJÄRJESTELYT
Pihalla sijaitsevista autopaikoista 10 ap on ja tulee olemaan viereisen tontin (3) rasiteautopaikkoja. Luvan liitteeksi on toimitettu sitoumus yhteisjärjestelyjen päivittämiseen sekä alustava yhteisjärjestelysopimus, joka koskee ajoliittymän ja autopaikkojen sekä jätetilojen sijaintijärjestelyjä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä ei ole nähty hankkeelle tarpeelliseksi. Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT
Poikkeamisluvassa on edellytetty hankkeessa noudatettavan Espoon kaupungin asuntopäällikön, Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen sekä Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen poikkeamisluvalle antamia lausuntoja avaamatta niitä poikkeamislupapäätöksessä, ko. lausunnot ovat olleet poikkeamisluvan liitteinä. Rakentamisluvalle on toimitettu liiteasiakirja Vastine viranomaislausuntoihin ja poikkeamispäätöksen ehtoihin, jossa on lyhyesti tiivistetty em. lausunnot sekä muut hankkeelle annetut lausunnot ja kannanotot.
- Espoon kaupungin asuntopäällikön lausunnon vastineet:
Kohteeseen sijoittuu sekä yhteisöllistä asumista (yli 50 %) että ympärivuorokautista palveluasumista. Hankkeen suunnittelussa on noudatettu Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen 1.1.2026 päivättyä palvelukonseptia. Yhteisöllisen asumisen asuntoihin toteutetaan keittiövarusteet.
- Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen lausunnon vastineet:
Suunnittelua jatketaan toteutussuunnittelun yhteydessä siten, että palveluasumisen toiminnallisuus, esteettömyys, turvallisuus, viihtyisyys sekä henkilökunnan työskentelyedellytykset tarkastellaan ja varmistetaan yhteistyössä käyttäjän, tilaajan ja suunnitteluryhmän kanssa. Piha-alueiden toimivuutta on kehitetty laatimalla kohteelle pihasuunnitelma sekä lisäämällä rakennuksen 4. kerrokseen kattoterassi ulko-oleskelualueeksi. Kohteesta on laadittu haitta-ainekartoitus sekä rakennuksen terveellisyyttä ja turvallisuutta koskevat selvitykset, joiden perusteella ei ole tunnistettu käyttötarkoituksen muutoksen estäviä tekijöitä. 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.
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon vastineet

Kohteeseen on lisätty uudet suoravartiset porrasyhteydet rakennuksen luoteis- ja kaakkoiskulmiin, lisäksi rakennukseen toteutetaan uusi hissi, joka täyttää paarikuljetukselle asetetut mitoitusvaatimukset. Päivitetty paloturvallisuussuunnitelma on toimitettu pelastuslaitokselle. Lausunnossa edellytetty Poistumisturvallisuusselvitys on laadittu ja toimitettu rakentamisluvan liitteeksi, lisäksi asiaan liittyen on kirjattu lupamääräys.

Em. poikkeamisluvalle annettujen lausuntojen lisäksi hankkeelle on annettu rakentamislupavaiheessa lausuntoja.
- Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunnon vastineet:
Kulkuväylien materiaalit, kaltevuudet, käsijohteet ja levähdystasot suunnitellaan esteettömyysvaatimusten mukaisesti. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan mahdollisimman lähelle esteetöntä sisäänkäyntiä ja pihakannelle toteutetaan liikkumisesteisten saattoliikennepaikka selkeästi merkiten. Sisäänkäyntien kutsu- ja käyttöpainikkeiden sijoittelu sekä toteutustapa huomioidaan toteutussuunnittelussa esteettömyysvaatimusten mukaisesti. Esteettömät kulkureitit ja hissiyhteydet varustetaan selkeillä opasteilla, hisseissä huomioidaan kohomerkinnät ja ääniohjaus. Hoiva-asumisen käytäväkaiteet toteutetaan kahdella korkeudella. Käytävä- ja ovimitoitukset mahdollistavat hoivasängyn kuljettamisen asuntoihin, toteutussuunnitteluvaiheessa laaditaan kuljetus- ja ajouratarkastelut. Asuntojen toiminnallisuutta tarkennetaan toteutussuunnitteluvaiheessa mallikalustuksen avulla ja selvitetään myös mahdollisuus kattonostinjärjestelmän toteuttamiseen. Kohteeseen toteutetaan uusi hissi, joka täyttää paarikuljetuksen mitoitusvaatimukset. Säilyvän maisemahissin muuttamisen tarve arvioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Opastesuunnittelussa huomioidaan yleisesti esteettömyys.
- Ympäristöterveyden palvelualueen lausunnon vastineet:
Siivouskomeroiden, pesula- ja pyykkihuoltotilojen sekä varastotilojen varustelu ja tilojen riittävyys tarkennetaan jatkosuunnittelussa lausunnossa esitettyjen vaatimusten mukaisesti. Siivous- ja pyykkihuolto järjestetään hygieenisesti toisistaan erilleen. Pintamateriaalit valitaan käyttötarkoitukseen soveltuviksi ja helposti puhdistettaviksi. Ilmanvaihdon riittävyys varmistetaan muutostöiden yhteydessä vastaamaan asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaisia vaatimuksia. Siivouskomeroiden poistoilmanvaihto on huomioitu ilmanvaihdon mitoituksessa. Keittiöhenkilökunnan wc-tilan ovi on muutettu avautumaan keittiötiloista poispäin. Käyttövesijärjestelmä suunnitellaan legionellariskin hallinnan kannalta normaalien suunnittelukäytäntöjen mukaisesti. Keittiön osalta lattiakaivojen sijoitus ja huollettavuus tarkistetaan toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kaupunkitekniikan keskus on lupavaiheessa kommentoinut hankkeen ajojärjestelyjä ja kommenttien perusteella sekä jäteajoneuvon operointia että ulos toteutettavan le-autopaikan sijaintia on muutettu. Lisäksi kaupunkitekniikan keskukselta on saatu tieto, että Tietäjäntien on kaupunkitekniikan keskuksen ja valtion hyväksymä erikoiskuljetusten pääreitti, jota ei voi rakentamisenkaan aikana kaventaa millään perusteella alle 7 m levyiseksi, joka on huomioitu lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta

naapureille, jolla ei ole ollut huomautettavaa.

Esittelijän päätösehdotus

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:

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:

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 aloittamisoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamislupa on saanut lainvoiman.

Purkamisessa on noudatettava soveltuvin osin Ympäristöministeriön vuonna 2019 julkaiseman oppaan Purkutyöt - opas tekijöille ja teettäjille kohdan

1.2 määräyksiä ja ohjeita.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.
Työmaasuunnitelmassa on huomioitava ja esitettävä työnaikaiset järjestelyt siten, että katutilaa ei missään vaiheessa kavenneta alle 7 m. Tietäjäntie on kaupunkitekniikan keskuksen ja valtion hyväksymä erikoiskuljetusten (ERIKU) pääreitti.

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

Hankkeelle on laadittava RakL 111 § edellyttämä laadunvarmistusselvitys talotekniikasta.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee olla myönnettynä ja päätösote toimitettu luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) tulee ennen rakennuksen käyttöönottoa toimittaa pelastuslaitokselle esitelty ja hyväksytty poistumisturvallisuusselvitys.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, ettei ympäristöministeriön asetuksen mukaisia melutasoja

ylitetä virkistykseen käytettävillä piha- ja oleskelualueilla.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma ja ajouratarkastelut vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erityissuunnitelmiin. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, asennuspiirustus ja materiaalit esitellään esteettömyysasiantuntijalle.

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.

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, 48, 59 ja 63

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

Käsittely

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.