

§ 15

Uudisrakennuslupa 2020-1336 Westendintie 99

Päätöspäivämäärä

28.1.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

3.2.2021

Rakennuspaikka	49-13-58-1 WESTEND Pinta-ala 10403.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Westendintie 99 02160 ESPOO Asemakaava AL-1, III-VI, mal, 11000 +>20 prsh +yht +p +jäte/var +työ, Asuin- ja liikerakennusten korttelialue 11000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Esplanadi c/o YIT Suomi Oy Panuntie 11 00620 HELSINKI Asunto Oy Espoon Westend c/o YIT Suomi Oy Panuntie 11 00620 HELSINKI Asunto Oy Espoon Bulevardi c/o YIT Suomi Oy Panuntie 11 00620 HELSINKI					
Toimenpide	Viiden asuinkerrostalon (1, 2, 3, 4, 5), ne toisiinsa kytkevän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (6) ja talousrakennuksen (7) rakentaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti, FISE AA Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1038706537	2599.0	2599.0	8861.0	6
	2	1038706548	2599.0	2599.0	8859.0	6
	3	1038706559	2535.0	2535.0	8593.0	6
	4	103870656A	2492.0	2020.0	8875.0	5
	5	103870657B	4432.0	3694.0	16814.0	5
	6	103870659D	3304.0	3037.0	14042.0	1
	7	103870671T	55.0	55.0	175.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus
Lausunnot**

Paloluokka P1		
Talousrakennus P3		
Naapurien kuuleminen, 10 kpl (3 huomautusta)	03.09.2020	.
Kaupunkimittausyksikkö	20.08.2020	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	20.04.2020	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	24.08.2020	Puoltava
Espoo		
Kaupunkisuunnittelukeskus	09.10.2020	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Aloittamisoikeushakemus
Pääpiirustukset, 66 kpl
VSS-piirustus ja -ilmoitus, 2 kpl
Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)
Selvitys vähäisistä poikkeamista, 2 kpl
Valtakirja
Kaupparekisteriote, 5 kpl
Selvitys As Oy:iden sulautumisesta
Hallinnanjakosopimusluonnos
Rakennuslupakartta
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoslausunto
Naapurin suostumus
Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK)
Erytysuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet (TEK)
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet
Selvitys kosteudenhallinnasta
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Alustava pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) A
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) B
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (86) C
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) D
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (84) E
asrak
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (131) E
liiketilat
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä, 2 kpl
Parvekekaidepiirustus
Selvitys liikennejärjestelyistä
Kerrosalalaskelma, 7 kpl
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Ympäristöselvitys

Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa viiden asuinkerrostalon, ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen ja jätesuojan rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa yhden asuinrakennuksen (lamellitalo) ja talousrakennuksen rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan hankkeen kokonaisuakataululla.

Tontilla on aiemmin sijainnut liikerakennus, joka on purettu.

ASEMAKAAVA

Tontti muodostaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL-1), johon saa rakentaa julkisia ja yksityisiä lähipalvelutiloja. Kortteliin on asemakaavassa osoitettu rakennusalat neljälle pistemäiselle ja yhdelle lamellimaiselle asuin- ja liikerakennukselle sekä niiden väliin sijoittuvalle yksikerroksiselle pihakannen alaiselle autohallille. Rakennusten enimmäiskerros-luku vaihtelee viidestä kuuteen kerrokseen siten, että kahden ylimmän kerroksen rakennusala on osittain sisennetty. Rakennuksille on määrätty ylimmät räystääskorkeudet. Korttelin pohjoisosa on merkitty pysäköimispaikaksi ja huoltopihaksi.

Katutasoon Westendintien suuntaan tulee varsinaisesta rakennusoikeudesta rakentaa vähintään 1000 kem² tiloja liike- myymälä- sekä julkisia ja yksityisiä palveluja varten, josta vähintään puolet päivittäistavarakaupalle. Westendintien varteen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävät porrashuoneen viihtyisyyttä lisäävät osat, asuntojen yhteistiloja, teknisiä ja kiinteistönhuollon tiloja, varastoja, väestönsuojia, autotalleja, jätehuollon tiloja sekä asunnon ulkopuoliset asunto- ja rakennuskohtaiset aputilat ja palvelueteiset kaikissa kerroksissa laajuudeltaan yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelin itäpuolella rakennuksiin tulee kuhunkin rakentaa vähintään 50 m² yläpuolella olevaan asuntoon liittyvää työtilaa maantasoon, mikä sallitaan myös lisärakennusoikeutena.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja kahden ylimmän kerroksen massoitte-lun ja julkisivumateriaalien tulee merkittävässä määrin poiketa muiden kerrosten massoitte-lusta ja julkisivuista. Westendintien ja Hiiralantien varrella olevien kahden ylimmän kerroksen asuntojen näköyhteyttä katujen vastakkaisilla puolilla oleviin taloihin ja pihoihin tulee rajoittaa rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin sovitetu-in rakenteellisin keinoin. Parvekkeet tulee lasittaa läntisimmillä rakennusaloilla kokonaan länsijulkisivun osalla ja osin pohjois- ja eteläjulkisivujen osalla.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä, mm. pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Asemakaavassa on lisäksi määräys huleveden viivytyksen suhteen.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti 5- ja 6-kerroksisia.

Rakennuksista neljä on pistetaloja ja yksi lamellitalo. Lamellitalo ja yksi pistetaloista sijoittuvat Westendintien varteen ja näissä kahdessa rakennuksessa on kellarit. Pysäköintilaitos yhdistää kaikkien rakennusten alimmat tasot. Parvekkeet ja terassit lasitetaan. Asuntoja toteutetaan yhteensä 137, näistä alle puolet on pieniä enintään kahden asuinhuoneen asuntoja. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten katutasokerros Westendintien varrella koostuu pääosin liike- ja palvelusekä yhteistiloista.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkoinen rappaus, jota on tehostettu hillityin värein. Kaksi ylintä kerrosta poikkeavat yleisväritykseltään alemmista kerroksista. Pysäköintilaitoksen näkyvissä julkisivuissa käytetään liuskekiveä, tilaan ajetaan etelästä Alalinnakadulta. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Pysäköintilaitoksenpäälliselle pihakannelle johtaa Westendintien suunnasta talojen välistä jalankulkuyhteys, jota voidaan käyttää rajoitetusti kevyenä huoltoajoyhteytenä. Pihakannelle johtaa lisäksi ulkoportaita. Tontin pohjoisosassa sijaitsee avopysäköintialue ja huoltopiha, jolle sijoitetaan erillinen viherkattoinen jätesuoja. Jätteitä kerätään myös pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavaan jätesuojaan tontin eteläsivulla. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 16484 kem2, josta 13447 kem2 asuinrakennuksiin ja 3037 kem2 pysäköintilaitokseen. Varsinainen rakennusoikeus 11000 kem2 ylitetään 13 kem2, jolle haetaan vähäistä poikkeamaa. Kokonaiskerrosalasta on pysäköintilaitoksen lisäksi asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 1979 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 455 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- Asuinkerrostalot ylittävät paikoin suorakulmaisuudesta poikkeavat viistot rakennusalan rajat, koska viistoutta on pyritty aikaansaamaan vain viistoilla parvekelinjoilla.

Viistot ulkoseinät muodostaisivat haasteita myös pihakannen alapuolisen pysäköinnin järjestelyissä. Rakennusalojen terävänurkkaiset rajaukset ylittyvät ja alittuvat useassa kohdassa vähäisesti. Suurimmillaan rakennusalan rajan ylitys on kaakkoisen pistetalon A pohjoissivulla, jossa vinokulmainen nurkka on syvimmillään 2985 mm seinälinjasta. Myös pysäköintilaitos ylittää paikoitellen rakennusalan rajan asuinrakennusten kapeampien osien kohdilla.

- Rakennusoikeus ylitetään yhteensä 13 kem2, jota perustellaan sillä, että hormien koko ja sijoitus ovat muuttuneet. Osa hormoneista on nyt osa asuinhuoneistoja rajaavia seinärakenteita ja näiltä osin hormirakenteet lasketaan mukaan varsinaiseen käytettyyn rakennusoikeuteen.

- Kahden ylimmän kerroksen julkisivumateriaalit eivät merkittävästi poikkea muiden kerrosten materiaaleista, koska hakijan tavoitteena on hienovaraisin väri vaihteluin aikaansaatu paviljonkimainen ja yksiaineinen vaikutelma.

- Lisäkerrosalana sallitut työtilat on yhdistetty asuntoon samassa kerroksessa, jotta yhdistelmä on toimiva ja sen pinta-ala on saatu pysymään kohtuullisena. Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut

poikkeamalle puoltavan lausunnon.

- Jättesuoja sijoitetaan asemakaavanmukaiselle p/h pysäköimispaikka ja huoltopiha-alueelle, jolle ei ole erikseen osoitettu talousrakennuksen rakennusala. Rakennuksen etäisyydelle 1500 mm Hiiralantien puoleisesta rajasta on tonttiyksikön suostumus. Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/80 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, liiketiloille 1 ap/50 kem2 sekä julkisille ja yksityisille lähipalvelutiloille 1 ap/200 kem2. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 146 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 147 ap, joista 121 ap sijaitsee pysäköintilaitoksessa ja siihen liittyvissä autotalleissa, loput 26 ap sijoitetaan tontin pohjoisosaan pihalle. Liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja toteutetaan yhteensä 6 le-ap, näistä 4 le-ap pysäköintilaitokseen ja 2 le-ap pihalle. Kaikki pysäköintilaitoksen autopaikat varustetaan latauspistevarauksella. Tilaan tulee oma sähköliittymä, jolla varmistetaan riittävä latauskapasiteetti myös tulevaisuudessa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Liiketiloja sekä julkisia ja yksityisiä lähipalvelutioja varten on rakennettava 1 pp/40 kem2. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 357 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan. Asuntojen edellyttämät 330 pp sijoitetaan sisätiloihin ja liiketiloille varatut paikat 27 pp telineisiin Westendintien puolelle.

Rakennusten D ja E kellareihin rakennetaan S1-luokan väestönsuojat, joissa varsinaista suojaa-alaa tarvitaan 220 m2 294 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös liike- ja yhteistilojen sekä niihin autopaikoilta johtavien reittien ja pihakannen osalta.

MUUT SELVITYKSET

Westendintien varrelle sijoittuvien rakennusten E ja D ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteeksi toimitetun ääneneristys selvityksen mukaisesti. Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla eikä niitä tarvitse erikseen mitoittaa. Rakennukset A, B ja C eivät sijaitse melualueella ja niiden ääneneristävyys täyttyy tavanomaisin rakentein. Parvekelasituksia ei asemakaavamääräyksen perusteella tarvitse erikseen mitoittaa. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ylitä pihan oleskelu- ja leikkialueilla melun ohjearvotasoa.

Hulevesiä esitetään viivytettävän tontilla viivytysputkistoissa tontin pohjoisosassa 34 m3 ja itäosassa 48 m3, yhteensä 82 m3.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 20.4.2020 puoltanut hanketta mm.

jätehuoneen sijoittamiseen sekä näkyvien vesikattopintojen laatuun ja väriin, sokkelien liuskekilvitysten saumauksiin ja rakennusten A-C välisen pysäköintilaitoksen osuuden julkisivujen jäsentelyyn liittyvin huomautuksin. Suunnitelmissa on huomioitu annetut suositukset.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-tekniikan ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla eikä myöskään teknistä ennakkoesittelypalaveria ole todettu tarpeelliseksi pitää. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun paloturvallisuussuunnitelman sisältö, suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut työtilojen sijoittamista asuntojen yhteyteen. Esitetyn ratkaisun on todettu edistävän asemakaavan tavoitteiden toteutumista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kolmella on ollut huomautettavaa.

- Westendintien lounaispuolella sijaitsevan kiinteistön 13-29-6 omistajat ovat huomautuksessaan vastustaneet rakennuslupahakemuksen hyväksymistä. On tuotu esille mm., että rakennusten D ja E harjakorkeudet ylittävät Westendintien toisella puolella sijaitsevien omakotitalojen harjakorkeuden 12 metrillä, joka aiheuttaa merkittävää varjostus- ja näköhaittaa ko. omakotitaloihin eikä rakentamista pidetä ympäristöönsä soveltuvana. Suunniteltua liiketilaa 1000 m² on pidetty vielä asuintalokokonaisuuden osana, joka ei edellytä suunnitellun korkuista rakentamista. On vaadittu kerrosluvun laskemista viidestä kerroksesta kolmeen kerrokseen. Maiseman kannalta on edellytetty Westendintien varrella olevien puiden säilyttämistä.

- Hiiralantien pohjoispuolella sijaitsevien kiinteistöjen 13-40-5 ja 13-40-6 sama omistaja As Oy on tuonut huomautuksessaan esille, että suunnitelmissa toivotaan tarkemmin noudatettavan kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamia reunaehtoja:

Huomautus 1: Talon E kerrokset 4 ja 5 olisi syytä rakentaa rakennuksen eteläpäähän. Huomautusta on perusteltu kolmella tavalla. Perustelu A: Tämä olisi Hiiralantien pohjoispuolisten kiinteistöjen kannalta paras tapa toteuttaa asemakaavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan toimesta lisätyn määräyksen ”Westendintien ja Hiiralantien varrella olevien kahden ylimmän kerroksen asuntojen näköyhteyttä katujen vastakkaisilla puolilla oleviin taloihin ja pihoihin tulee rajoittaa rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin sovituin rakenteellisin keinoin” vaatimukset. Muussa tapauksessa on täysin epäselvää, miten lautakunnan ehto aiotaan toteuttaa. Perustelu B: Rakennusten massan painottuminen rakennusten eteläreunaan on kaupunkikuvallisesti perusteltu jatko Alalinnakkeen puolelta alkavalle korkeammalle rakentamiselle. Perustelu C: Ylimpien kerrosten sijoittaminen rakennuksen etelälaitaan pienentää Hiiralantien pohjoispuolen varjostushaittaa, jonka olemassaolon Kaupunginhallitus tunnusti vastineessaan Hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön.

Huomautus 2: Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan ”Kahden ylimmän kerroksen massoittelun ja julkisivumateriaalien tulee merkittävässä määrin poiketa rakennuksen muiden kerrosten

massoittelusta ja julkisivuista.” Huomautuksessa on todettu, että rakennusvalvonnalta saatujen piirustusten ja suunnitelmien perusteella ei ole nähtävissä kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamien vaatimusten toteutumista. Asemakaavan valmisteluvaiheessa esitetyissä havainnekuviissa kahden ylimmän kerroksen erottautuminen oli selvää ja pääpiirustuksissa ei ole havaittavissa juuri mitään eroa ylimpien kerrosten massoittelussa ja julkisivumateriaaleissa, vaan arkkitehtuurin on todettu perustuvan massatuotannon ”laatikkotaloihin”. On toivottu vastausta huomautukseen selventämään, mihin toimenpiteisiin rakennusvalvontakeskus on ryhtynyt varmistaakseen kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavaan lisäämien ja yllä kuvattujen kaavamääräysten toteutumisen.

Hankkeeseen ryhtyvä on huomautuksiin antamissaan vastineissa todennut mm., että rakennusten kerrosluvut vastaavat lainvoimaista asemakaavaa ja sen edellyttämät sisäänvedot rakennusten osalta ovat toteutettu suunnitelmissa jopa voimakkaammin kuin kaava edellyttää. E-talon asuntojen pääavautumissuunnat ovat länteen Westendintien puolelle ja itään korttelin sisäpihalle. Näin arkkitehtuurin keinoin on rajoitettu ylimpien kerroksen asuntojen näköyhteyttä Hiiralantien puoleisiin taloihin ja pihoihin. Lisäksi parvekekaiteissa on huomioitu materiaaleissa ylimmissä kerroksissa sekä kuviolaseja että umpikaiteita, joilla myös edesautetaan kaavan edellyttämää näkymän vähentämistä naapurirakennusten suuntaan. Korttelin on todettu muodostavan harmonisen kokonaisuuden ja luoden avaran avoimen pihan rytmittyessään Westendintien suuntaisesti. Voimakkaasti sisäänvedettyjen 4. ja 5. kerrosten on todettu pienentävän varjostamista oleellisesti. Auringon paistaessa etelän suunnasta on aurinko korkeimmillaan, jolloin varjonpituus on pienimmillään ja vastaavasti illalla on varjo pisimmillään Hiiralantien suuntaisesti, jolloin rakennus ei enää varjosta sen pohjoispuolen asuntoja. Liiketilaa kortteliin tulee yli kaavan määrittelemä 1000 m². Näin päivittäistavarakauppa, ravintola ja muut palvelutoimijat saavat tilansa uudesta keskuskorttelista. On todettu, että suunnitellut rakennukset rauhallisilla sävyillä ja voimakkailla sisäänvedoilla tulevat olemaan laadukkaita ja viimeistelyjä ja sopeutuvat arkkitehtuuriltaan Westendin arvostettuun huvilakaupunginosaan mukailen alueen isojen huviloiden kerroksisuutta ja terassointeja. Westendintien puoleiset puut on kartoitettu pihasuunnittelijan toimesta ja ne puut, jotka on mahdollista säilyttää, pyritään säilyttämään. Muutoin poistuvat puut korvataan isoilla taimilla, jotta vihermaisema paranisi entisestään.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Asuinrakennukset ovat korkeudeltaan ja sisäänvedoiltaan asemakaavanmukaiset eivätkä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Ylimpien kerrosten julkisivukäsittely ottaa riittävällä tavalla huomioon asemakaavan vaatimuksen, että rakennusten kahden ylimmän kerroksen massoittelu ja julkisivumateriaalit poikkeavat muiden kerrosten julkisivuista. Ylimpien kerrosten julkisivujen erottumista muusta massasta on käsitelty lupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunnassa, jossa on todettu esitettyjen tehostevärien tuoman vaikutuksen toteuttavan asemakaavan 3 § tahtotilaa, jonka mukaan rakennusten tulee olla laadukkaita ja myös ympäristöön sopivia.

**Esittelijän
päättösehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa lamellitalon ja talousrakennuksen louhinta-, maanrakennus- ja perustustöille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 50000 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

lujuuslaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

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 MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Liike-palvelutilojen suunnitelmat tulee esitellä ympäristöterveydensuojelulle ja saatavat lausunnot tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin hyvissä ajoin ennen liike-tilojen toteuttamista.

Ennen muuraus-/rappaus-työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista sekä rappausväreistä ja -pinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista ja tarkastuksessa on hyvä olla käytettävissä myös ikkunoiden metalliosien värisävyt. Hyväksymistä varten on muuraus- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan 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 rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135, 144 ja 175

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.