

## § 16

**Uudisrakennuslupa 2020-1531 Mellstenintie 2**

Päätöspäivämäärä 28.1.2021  
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 3.2.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-14-84-2 HAUKILAHTI Pinta-ala 3981.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Mellstenintie 2 02170 ESPOO  Asemakaava AK, IV(3/4), 2700 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue 2700.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Haukilahden Merilinnake c/o Taitokaari Oy Kaskimäenkatu 1 33900 TAMPERE					
<b>Toimenpide</b>	Kahden asuinkerrostalon (1, 2) ja ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan (3) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus  Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103876185N	1985.0	1564.0	7250.0	4
	2	103876186P	1986.0	1563.0	7169.0	4
	3	103876187R	1153.0	1153.0	3994.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1  Naapurien kuuleminen, 29.09.2020 6 kpl (2 huomautusta) . Kaupunkimittausyksikkö 14.09.2020 Puoltava Kaupunkikuvatoimikunta 01.06.2020 Ehdollinen Rajanaapurit Espoo 22.09.2020 Puoltava Espoo Ympäristökeskus 27.10.2020 Ehdollinen					
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Aloittamisoikeushakemus					

Pääpiirustukset, 14 kpl  
VSS-piirustukset ja -ilmoitus  
Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)  
Kaupparekisteriote  
Valtakirja, 2 kpl  
Yhteisjärjestelysopimus  
Naapurin suostumus  
Naapurin huomautus, 2 kpl ja vastine huomautuksiin  
Rakennuslupakartta  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoslausunto (alustava)  
Johtoselvitys  
ML-kaivojen etäisyydet  
Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK)  
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennetyypit  
Kosteudenhallintaselvitys  
Lvi-suunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK)  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelmat)  
Pohjaveden alentamisen vaikutus selvitys, yht. 4 liitettä  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty)  
Kolmannen osapuolen lausunto  
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (82)  
A  
Energiaselvitys ja -todistus 2 kpl (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (85)  
B  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Meluselvitys ja julkisivujen ääneneristyssuunnitelma  
Kerrosalalaskelma  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Ympäristöselvitys  
Värilliset julkisivut  
Havainnekuvia  
LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon ja ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan rakentamiseen sekä seitsemän maalämpökaivon poraamiseen. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan hankkeen kokonaisaikataululla ja sovitulla luovutusajankohdalla.

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Naapuritontin 1 rakennushankkeelle on myönnetty rakennuslupa (2020-1114) ja tällä luvalla laajennetaan naapuritontin pysäköintilaitosta lupatontille. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu naapuritontin kautta.

#### **ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle on osoitettu neljän pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat. Lupatontti on

kahdesta tontista pohjoisempi ja sille sijoittuu noin puolet pysäköintilaitoksen rakennusala sekä kaksi asuinrakennusten rakennusala, joille molemmille saa rakentaa enintään 1350 kem<sup>2</sup> suuruisen korkeintaan nelikerroksisen kerrostalon, jonka ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kerrosalaa enintään 3/4 suurimman kerroksen kerrosalasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittäviä tiloja, sauna-, kerho- ym. asumista palvelevia yhteis- ja aputiloja, asuntojen ulkopuolisia varastoja kerrokseen, huolto-, jäte-, varasto-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä autojen ja polkupyörien säilytystiloja.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkeaa rappaista sekä lämpimänsävyistä tiiltä tai puuta, kellarin ja pysäköintilaitoksen julkisivuissa luonnonkiveä. Kirkkaita tehostevärejä ei saa käyttää. Parvekkeiden tulee olla pääasiassa rakennuksen runkoon upotettuja. Ylimmissä kerroksissa tulee olla kattoterassit.

Tontin pohjois- ja länsiosassa on puilla istutettava alueen osa, jolla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi puu istutettavan alueen osan 40 m<sup>2</sup> kohti. Pohjoisosassa sijaitsee yksi asemakaavassa suojelluksi osoitettu puu. Suurten istutettavien puiden ja rakennusten välinen etäisyys tulee olla vähintään kuusi metriä.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, kansipihan ilmeeseen ja hulevesien hallintaan liittyen. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia lattiakorkojen ja piha-alueiden riittävästä korkeustasosta hulevesireitteihin nähden. Kaava edellyttää, että hulevesisuunnitelmalle pyydetään teknisen keskuksen lausunto.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti 4-kerroksisia ja niissä on yhteis- ja aputiloja käsittävät kellarit, jotka yhdistyvät toisiinsa pysäköintilaitoksen kautta. Kellarin korkeusasemaa määritettäessä on otettu asemakaavamääräys, asemakaavan viitesuunnitelma, pohjaveden pinta, maastonmuodot ja yhteisen pysäköintilaitoksen korkeusasema. Rakennusten välinen lattioiden korkeus on 50 cm. Parvekkeet ja terassit lasitetaan. Asuntoja toteutetaan yhteensä 23. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten ensimmäinen kerros sijoittuu pysäköintilaitoksen pihakannen tasolle.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkoinen paikallamuurattu tiili yhdistettynä valkoisen rappaukseen. Pysäköintilaitoksen näkyvissä julkisivuissa käytetään vaaleaa luonnonkiveä. Asuntojen varatiejärjestely on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta. Parvekkeet ylittävät osin rakennusalan rajan Espoon rakennusjärjestyksessä sallitun määrän 1200 mm sisällä.

Pysäköintilaitokseen sekä pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtavat ajoyhteydet sijaitsevat vierekkäin naapuritontilla. Tontin pohjoiskulmasta johtaa toinen ajoyhteys vieraspaikoille ja kansipihalle. Kansipihan itäinen reuna on sovitettu luontevasti viereisen puistoalueen korkeuteen. Tontin jätteet kerätään kellarissa sijaitsevaan jätehuoneeseen. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4280 kem<sup>2</sup>, josta 3127 kem<sup>2</sup> asuinrakennuksiin ja 1153 kem<sup>2</sup> pysäköintilaitokseen. Varsinainen rakennusoikeus 2700 kem<sup>2</sup> käytetään kokonaan. Kokonaiskerrosalasta on pysäköintilaitoksen lisäksi asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 172 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 255 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

- Rakennusoikeudellinen kerrosala ylittyy eteläisemmässä talo A:ssa 3 kem<sup>2</sup>, saman verran jää käyttämättä rakennusoikeutta talo B:ssä. Rakennusoikeutta ei ylitetä. Perustelu: Kerrosalojen erilaisuus talojen välillä johtuu 4. kerroksien erilaisesta asuntojen määrästä. Talo A:ssa ei ole valoaukkoa porrashuoneeseen, koska koko kerros on samaa asuntoa. Talojen päämitat ovat samat.
- Rakennukset ylittävät rakennusalueen rajan vähäisessä määrin sekä sijoittuvat osittain istutettavalle tontin osalle. Perustelu: Talo A:n rakennusalan ylitys aiheutuu rakennusrungon mitoituksista huoneistojen mitoituksen mukaan sekä rakennuksen kiinnittymisestä eteläpuoliseen tontin rajaan. 380 mm:n suuruisen ylitys rakennuksen pohjoispuolella tulee istutettavalle tontin osalle. Pysäköintilaitoksen idän puoleisen päädyn rakennusalan ylitys on suurempi, 1130 mm, mutta sijaitsee puistoon liittyvän tontin puolella ja on maanalainen osa rakennusta. Rakennuksen etäisyydelle 870 mm rajasta on tonttiyksikön suostumus.
- Tontin pohjoinen ajoyhteys ja vieraspysäköintialue sijoittuvat istutettavalle tontin osalle. Perustelu: Kaavoitusvaiheessa tonttijakoa ei oltu huomioitu, mistä johtuen nykytilanteessa lupatontin koko Mellstenintiehen rajoittuva reuna on istutettavaa tontin aluetta. Tieltä on mahdollista tehdä ajoliittymä tontille ajoliittymäkiellon vuoksi vain pohjoispäädyssä sijaitsevan Pitkänkalliontien risteyksen kohdalle.

Asetukset:

- A-talon kellariin johtava kulkuväylä ei täytä esteettömyysasetuksen enimmäiskaltevuutta 8 % kulkuväylälle, luiskan kaltevuudeksi on esitetty 10 %. Perustelu: Asemakaavan viitesuunnitelman laatimisen jälkeen tontti on lohkottu kahteen osaan, jonka vuoksi A-talo sijoittuu tonttien väliseen rajaan kiinni ja huomioiden rakennusalan sijainti suhteessa tontin rajaan sekä Mellstenintiehen ei loivempi luiska mahdu oman tontin puolelle. Luiskan mitoitukseseen vaikuttaa myös naapuritontin vieraspysäköintipaikkojen sijainti liikennealueineen sekä kaupunkikuvallisen lausunnon edellyttämä kulkuyhteyksien selkeyttäminen. Luiskaan on suunnitelmissa esitetty lämmitys sekä molemminpuoliset käsijohteet, joiden perusteella esteettömyysasiantuntija on nähnyt vähäisen poikkeaman hyväksyttäväksi.
- Paloasetuksesta poiketaan siten, että pysäköintilaitosten välinen palomuri rajalla jätetään rakentamatta. Perustelu: Pysäköintilaitokset osastoidaan toisistaan EI 60-rakentein ja niiden välinen liukupalo-ovi toteutetaan seinän kanssa samaan paloluokkaan. Palomuurin rakentamatta jättämisestä perustetaan rasite.
- Paloasetuksesta poiketaan siten, että poistumismatkan pituus ylittyy pysäköintilaitoksessa. Perustelu: Poistumismatka ylittyy kohteessa 8 m (18 %). Poistumismatkan ylitys muodostuu siitä, että poistumisreitien yhtyessä poistumismatkat on laskettu kaksinkertaisina. Todellinen etäisyys uloskäytävään on kuitenkin lyhyempi (32 m).
- Lisäksi paloasetuksesta poiketaan siten, että kellarikerroksen tiloihin

järjestetään ylempien kerrosten porrashuoneesta savuosastoivin rakentein erotetut sammutusreitit. Perustelu: Ratkaisu mahdollistaa pysäköintilaitoksen uloskäytävien tarkoituksenmukaisemman suunnittelun. Sammutusreitit palo-osastointivaatimuksesta poiketaan pelastuslaitoksen kanssa käydyn neuvottelun perusteella.

Paloturvallisuussuunnitelmalle on kolmannen osapuolen lausunto, jossa todetaan esitettyjen paloteknisten poikkeamien olevan hyväksyttävissä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,2 ap/asunto, pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspaikkoja tulee toteuttaa 10 % asukaspysäköintipaikkojen määrästä ja ne saa rakentaa avopaikkoina tonttiliittymän läheisyyteen. Autopaikkavaatimus tontille on vähintään 32 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 40 ap, joista 36 ap pysäköintilaitokseen ja 4 ap vieraspaikkoina tontin ajoliittymän yhteyteen. Pysäköintilaitoksen autopaikoista 2 ap soveltuu liikuntaesteisen käyttöön. Hankkeen jokaiseen autopaikkaan on tulossa sähköauton latauspistoke.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/ asunto katettuun ja lukittuun tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus tontille on vähintään 91 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Lisäksi pihalle esitetään 14 pp pihalle.

Rakennusten yhteinen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan B-talon kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 54 m<sup>2</sup> 72 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Porrashuoneista on esteetön käynti rakennusten molemmille puolille.

#### MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa ei ole asetettu rakennusten äänitasoerovaatimusta. Kohteen julkisivurakenteiden mitoituksen kriteerinä on käytetty Ympäristöministeriön asetuksen (YMA 796/2017) mukaista äänitasoerovaatimusta 30 dB. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ylitä pihan oleskelu- ja leikkialueilla melun ohjearvotasoja.

Hulevesiä esitetään viivytettäväksi tontin länsiosaan sijoitettavissa viivytysputkissa 13,4 m<sup>3</sup>.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Naapuritontin 1 hankkeen kanssa on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelupihasta sekä palomuurin rakentamatta jättämisestä. Tämän hakemuksen yhteydessä ko. sopimus on päivitetty autopaikkojen osalta: naapuritontille ajoliittymän yhteyteen toteutettavista 4 ap:sta 1 ap toteutetaan erillisenä. Sen sijaintia on muutettu siten, että se ei enää sijoitu tämän luvan asunnon parvekkeen alle.

## TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja pitänyt sitä laadukkaasti ja hienovaraisesti suunniteltuna sekä puoltanut hanketta kulkuväylien selkeyttämiseen liittyvin suosituksin. Lisäksi jatkosuunnittelussa on pyydetty kiinnittämään erityistä huomiota rapatun ja muuratun pinnan liitosdetaljeihin.

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

## MUUT LAUSUNNOT

Ympäristökeskuksen hankkeelle antamassa lausunnossa on todettu, että hankkeessa suunnitellut hulevesijärjestelyt eivät uhkaa kaavassa suojellun tervalepän säilymistä. Puu on kuitenkin syytä merkitä selvästi maastoon ja suojata asianmukaisesti aita- tms. rakentein rakennustöiden ajaksi. Lisäksi lausunnossa on pyydetty, että tontin rakentamattomilla osilla ja etenkin tontin pohjoisosassa suojataan ja säilytetään alueen nykyistä puustoa mahdollisimman tarkoin, jota hanke pyrkii noudattamaan.

## NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kaksi on huomauttanut.

- Huomautuksessaan kiinteistön 14-64-3 edustaja mm. edellyttää hulevesijärjestelmän rakentamista ja mitoittamista siten, että veden valuminen maan sisällä naapurin kiinteistölle saadaan estettyä. Myös rakentamisessa suoritettaviin räjäytystöihin edellytetään kiinnitettävän erityistä huomiota. Naapurin mukaan nelikerroksisena suunniteltu rakennus ei luontevasti sopeudu sitä rajoittavaan puisto- ja rantaraitin ympäristöön eikä viereiseen matalampaan rakennuskantaan ja toteaa, että kerrosluvun tulisi olla korkeintaan kolme. Naapurin mukaan suunniteltu kerroslukumäärä vähentää myös heidän asuntopihojensa yksityisyyttä. Lisäksi on ilmoitettu, että naapuri ei anna hyväksyntää minkäänlaiselle poikkeamalle kaavan määräyksistä.
- Kiinteistön 415-1-326 (rekisteröimätön tontti 14-64-2) huomautuksessa on em. lisäksi tuotu esille myös mm., että rakennuttajan toimittamien havainnekuvien perusteella paikalle ollaan rakentamassa viisikerroksinen kerrostalo ja yhden kerroksen pysäköintilaitos ja kysytty, onko sen pinta-ala huomioitu suunnittelussa siten, että rakennusoikeutta ei ylitetä. Kerrostalojen on todettu tulevan rivitaloalueelle, joissa kerrosluku on kaksi, eikä kerrostalojen pidetä soveltuvan sopusuhtaisesti muuhun rakennuskantaan eikä ympäröivään luontoon, jonka luontoarvojen on todettu rantaraitin läheisyydessä tuhoutuvan. Hankkeen myötä lisääntyvän autoliikenteen todetaan huonontavan lähialueen kiinteistöjen viihtyvyyttä sekä rannan käytettävyyttä. Lisäksi on huomautettu, että pohjoisempi kerrostalo on suunniteltu rakennettavaksi suojellun tervalepän päälle.

Liitteeksi toimitetussa vastineessa on todettu mm., että lupatontin

hulevesien poistojärjestelmä rakennetaan tiiviissä yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa mm. huomautuksessa mainittujen syiden takia. Räjätystöihin liittyvien huomautusten todetaan tulevan huomioiduksi erillisessä räjäytystyön suunnitelmassa, jonka lisäksi räjäyttämistä ohjaavat erilliset työturvallisuusmääräykset. Mikäli rakentaminen naapuritontilla 1 päästään aloittamaan samanaikaisesti, räjäytystöiden ajallinen pituus lyhenee. Rakennusten kerrosluvun, rakennusoikeuden käytön ja autopaikkamäärän on todettu olevan asemakaavan mukaisesti suunniteltu. Liito-oravaselvityksen ja kaava-aineiston mukaan tervalepän sijainti tontin pohjoisessa osassa on rakennusalan ulkopuolella ja suojeltu puu on mahdollista sisällyttää osaksi tontin säilytettävää puustoa. Liitteeksi toimitetun vastineen osaksi on lisätty hankkeen esittely, jonka perusteella hankkeeseen ryhtyvän mielestä hankkeesta saa vastinetekstiä paremman kokonaiskuvan hankkeesta.

#### LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Rakennusten kerrosluku, rakennusoikeuden käyttö ja autopaikkamäärä noudattavat asemakaavassa annettuja määräyksiä ja rajoitteita. Tontilla sijaitseva suojeltava puu säilytetään ja puun suojaaminen, räjäytystöiden suorittaminen naapurit huomioiden sekä hulevesijärjestelyihin liittyvän lopullisen lausunnon saaminen kaupunkitekniikan keskukselta on osana lupamääräyksiä. Hanke ei tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille.

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa maanrakennus- ja perustustöille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 69895 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

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.

#### **Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

**Esittelijän  
päättösehdotus**

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.

Alueesta on laadittava naapuritontin 1 kanssa yhteinen työmaasuunnitelma ainakin siltä osin, mikä koskee tonttien yhteisiä ajojärjestelyitä pysäköintilaitokseen. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Työmaasuunnitelmassa tulee kiinnittää erityistä huomiota räjäytystöihin liittyvien ennakoivien katselmusten ja räjäytystoimenpiteiden suorittamiseen ja niistä naapureille tiedottamiseen hyvissä ajoin ennen räjäyttämiseen liittyviä ko. työsuorituksia. Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa sekä erityisesti suojeltava puu aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Hulevesisuunnitelmaan tulee ennen kvv-töiden aloittamista saada kaupunkitekniikan keskuksen puoltava lausunto, joka tulee toimittaa mahdollisesti päivittyvän HSY:n liitoslausunnon kanssa luvan asiakirjoihin (Erytissuunnitelmat).

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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.

Ennen muuraus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan enakkoon 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.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee olla tehtynä 16.11.2020 päivätyn yhteisjärjestelysopimuksen mukainen päätös yhteisjärjestelystä.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivojen sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

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, 126 a, 133, 135, 144 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

## **Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.