

§ 85

Uudisrakennuslupa 2021-581 Ylismäenkuja 12

Päätöspäivämäärä 18.5.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.5.2021

Rakennuspaikka	49-21-46-4 HENTTAA Pinta-ala 1870.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylismäenkuja 12 02200 ESPOO Asemakaava AK-1, VI, 2250+pk350 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue 2600.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Olarin Lysti c/o Arkta Reponen Oy Piispankallio 4 02200 ESPOO					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1), pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (2) osan ja pihakannenpäällisten pergolarakenteiden rakentaminen					
	Pääsuunnittelija: Ukkonen Mika arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039326814	3417.0	3046.0	11620.0	6
	2	1039326836	426.0	426.0	1670.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen, 7 kpl (yhd. 2021-582 kanssa)	04.05.2021				.
	Kaupunkimittausyksikkö	20.04.2021				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	03.02.2020				Ehdollinen
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	15.02.2021				Ehdollinen
	Sivistystoimi (päiväkoti)	06.05.2021				Ehdollinen
	Ympäristöterveydensuojelu	14.05.2021				Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 16 kpl
VSS-piirustus ja -ilmoitus
Hankekuvaus
Selvitys yhteistiloista
Pöytäkirjaote
Valtakirja
Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus - yht
Rakennuslupakartta
Kvv-suunnittelijan lausunto liittymisestä verkostoon
Katukorkeusilmoitus
Gasgridin lausunto - yht
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Suunnitteluperusteet (rs, rak, pohjarak, lvi, palo) liitteineen
Selvitys kosteudenhallinnasta
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet - yht
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista - yht
Pohjavedenhallintasuunnitelma - yht
Alustava pintavesisuunnitelma - yht
Hulevesisuunnitelma - yht
Alustava pihasuunnitelma - yht
Paloturvallisuussuunnitelma, asuinrakennus (esitelty)
Paloturvallisuussuunnitelma, pysäköintilaitos (esitelty) - yht
Pysäköintilaitoksen kokonaissuunnitelma - yht
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (80)
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Liikennemeluselvitys
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä
Tilapäinen meluseinärakenne - yht
Kerrosalalaskelma
Parvekepiirustus - yht
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyyselvitys (päiväkoti)
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Korttelisuunnitelma - yht
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto - yht
Annettuja lausuntoja, 1 kpl (sivistystoimi)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon, korttelin yhteisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan sekä kahden kannenpäällisen pergolarakennelman rakentamiseen.

Kyseessä on Vanbronniityn uuden asemakaava-alueen ensimmäinen rakennusvaihe. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia (asemakaavassa AK-1), asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen tontti (AH) ja erilliselle pysäköintilaitokselle varattu tontti (LPA). Kortteliin saavutaan Ylismäenkujaa pitkin, jonka varrelle on asemakaavassa osoitettu lisäksi yleinen pysäköintialue (LP).

Kaikille kuudelle asuinrakennustontille rakennetaan myös osa

pihakannenalaisesta pysäköintilaitoksesta. Tonttien 1 ja 3 lupahakemuksia käsitellään rinnakkain tämän lupahakemuksen kanssa. Tontin 2 asuinrakennuksen lupahakemus on juuri perustettu eikä tonttien 5 ja 6 asuinrakennuksille ole vielä haettu lupaa, vaan hakemukset käsittävät näillä tonteilla vain pysäköintilaitoksen rakentamisen. AH- ja LPA-tonttien hakemukset (viranhaltijapäätöksiä) on myös perustettu ja niitä viedään eteenpäin kokonaisuutena asuinrakennusten kanssa.

Tällä lupahakemuksella on osin yhteisiä liiteasiakirjoja saman hankkeeseen ryhtyvän naapuritontin 3 lupahakemuksen 21-582 kanssa ja ne on merkitty liiteluetteloon.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinrakennustalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa palvelutiloja. Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinrakennustalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat. Lupaontti on korttelin kaakkoiskulmassa ja sille saa rakentaa enintään 2250 kem² suuruisen korkeintaan kuusikerroksisen kerrostalon, lisäksi tontille tulee rakentaa vähintään 350 kem² verran päiväkodin tiloja. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m² ylittäviä tiloja, asumista palvelevia yhteis- ja varastotiloja, huolto-, jäte-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja sekä pysäköintitiloja.

Alueelle saa sijoittaa palvelutiloja korkeintaan 10 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelialueelle tulee toteuttaa palveluteisiä ja asukkaiden yhteistiloja kuten sauna-, kokoontumis- ja harrastetiloja vähintään 1 % kokonaiskerrosalasta. Saunatiloja tulee sijoittaa ylimpiin kerroksiin tai ullakolle.

Julkisivut, piha- ja kansirakenteet sekä muuriaiheet tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä, materiaaleiltaan laadukkaana ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusmassat tulee jäsenellä osiin julkisivulinjan taittein ja sisäänvedoin. Kaikkien julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja materiaaleiltaan kestäviä. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää koko korttelialueen valaistuskonsepti. Tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneet ja saunaosastotilat saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Korkeintaan kahdeksankerroksissa rakennuksissa, yli kahdeksankerroksisten rakennusten jalustaosassa sekä Ylismäentien suuntaan talousrakennuksissa ja muuriaiheissa tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Korttelin yhteisen kansipihan alueelle on kolmelle naapuritontille osoitettu ohjeellinen leikkialue, lupaontin kaakkoislaita on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Korttelin hulevesien viivytämiseen on asemakaavassa osoitettu erillinen alue eteläisellä AH-tontilla, jolle osoitettu ohjeellinen leikkialue on varattu korttelin yhteiseksi ja jota saa käyttää päiväkodin leikkipihana.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa

liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Rakennuksen maantasokerroksiin saa toteuttaa ulkotilassa olevia läpikulkuyhteyksiä meluntorjunta huomioiden.

Rakentaminen ja muu toiminta tontin eteläpuolella sijaitsevan AH-alueen maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 551/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti. Vähimmäisetäisyydet eri toimintoihin on huomioitava. AH-alueelle on asemakaavassa osoitettu alueen tulvareitti ja sillä sijaitsee myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, tukimuurien ilmeeseen, muuntamotilojen sijoittamiseen sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 6-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen varastotilat ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 34 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa ei sijoiteta asuntoja vaan kerrokseen toteutetaan asukkaille kerhotila ja palvelueteinen sekä päiväkodin tilat, joiden edustalle lounaaseen toteutetaan aidattu odotusalue. Päiväkodin leikkipiha toteutetaan tontin eteläpuoleisen AH-alueen länsipäähän, jolle pääsee päiväkodilta esteetöntä kulkureittiä pitkin. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoitetaan talosauna, johon yhdistyy vilvoitteluparveke.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on punainen kirjava tiili yhdistettynä valkoisen tiileen, asuinkerroksissa parvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Pysäköintilaitoksen näkyvissä julkisivuissa pihamuureissa sekä sokkeleissa käytetään umbrakäsiteltyä betonia, kaiteet ovat pinnakaiteita. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet on integroitu piharakenteisiin. Ko. laitteiden jalustat ovat paikalla muurattuja ja niihin liittyy lupatontin länsi- ja itäosissa pergolarakenteet (osin naapuritonteilla), jotka toimivat pyörien säilytystilana. Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen on osittain lupatontilla ja pääosin tontilla 6. Päiväkodin autoilla tapahtuva saattoliikenne hoidetaan Ylismäenkujalla (2 ap) ja siihen liittyvällä LP-alueella, yleisten alueiden rakentaminen on kesken. Pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys korttelin keskelle AH-tontin 7 kautta lupatontin läpi. Tästä ajoyhteydestä on eriytetty kannelle johtava esteetön kevyen liikenteen reitti. Kansipihan ja samalla kahden tontin hankekokonaisuuden kakkoinen reuna sovitetaan luonnonmukaisesti istuttaen AH-alueeseen. Hankekokonaisuuden jättesuojan keräyspiste sijoitetaan tontille 1 rakennettavaan jätesuojaan (lupa 2021-583). Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 3472 kem2, josta 3046 kem2

asuinrakennukseen ja 426 kem2 pysäköintilaitokseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 2246 kem2 ja sitä jää käyttämättä 4 kem2. Kokonaiskerrosalasta on päiväkodin osuus 353 kem2, lisäksi muuta asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta käytetään 246 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 201 kem2. Palvelutiloja rakennetaan noin 1 % kokonaiskerrosalasta ja palvelueteisiä sekä asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 3 % kokonaiskerrosalasta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asuinrakennus ylittää asemakaavan mukaiset 522 m2 suuruisen rakennusalueen rajat noin 10 m2 enimmäisyliytyn ollessa pohjoissivulla noin 635 mm suuruinen. Rakennusalan rajojen ylittäminen johtuu läheisen kaasuputken vaadituista suojaetäisyyksistä.

Esitetty poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerrosalan 80 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto. Autopaikat tulee sijoittaa korttelin al/ma -alueelle tai LPA-alueelle sijoitettaviin pysäköintilaitoksiin. Korttelikokonaisuuden autopaikkavaade on vähintään 318 ap. Pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu yhteensä 68 autopaikkaa, näistä 6 le-ap ja 1 moottoripyöräpaikka, LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen rakennetaan 254 ap, joista 9 le-ap.

Lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 29 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 32 ap, joista 8 ap pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja 24 ap LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Tontille tulevasta autopaikoista 1 ap soveltuu liikuntaesteisen käyttöön. Kaikkiin pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen autopaikkoihin tulee latausmahdollisuus.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 75 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan kellariin 76 pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 52 m2 69 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki 1. kerroksen yleiset ja yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä. Päiväkodin osalta on laadittu esteettömyys selvitys, joka on esitelty esteettömyysasiantuntijalle.

MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tämän hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 60 dB ja yöllä 52 dB, selvityksessä on huomioitu myös korttelin kaakkoispuolelle asemakaavassa varattu pikaraitiotievaraus. Kaikki rakennusten

parvekkeet täytyy lasittaa. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Mikäli korttelin Ylismäentienpuoleinen osa ei rakennu samaa tahtia tämän kahden tontin hankekokonaisuuden kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin: pihakannelle esitetään tällöin rakennettavaksi 3 m korkea tilapäinen muurirakenne, jonka suunnitelma on esitetty luvan liiteasiakirjoissa ja tilavaraus huomioitu asemapiirustuksessa sekä pihasuunnitelmassa.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Tälle tontille viivytystilavuustarpeeksi on esitetty vähintään 5 m³. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m³.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. sekä pihakannen alle että erilliseen pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä. Tarkoituksena on, että päiväkodin leikkialue tulee yksinomaan päiväkodin käyttöön silloin, kun päiväkodissa on toimintaa. Muina aikoina päiväkodin leikkialuetta voivat käyttää myös muut.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt kahden tontin hankekokonaisuutta kaksi kertaa siten, että jälkimmäinen esittely on koskenut vain piha-alueita ja päiväkodin toimintoja. Ensimmäisen käsittelyn jälkeen asuinrakennuksen nurkissa sijaitsevien parvekelinjojen yläosien räystäitä on kevennetty ja räystäslinjaa yhtenäistetty suositellusti. Toisessa käsittelyssä kirjattiin pihasuunnitelman jatkokehittelyssä edelleen kiinnitettäväksi huomiota mm. pihakannelle sijoittuvan huoltoajoreitin selkeyteen sekä osoittamiseen ja visuaaliseen erottamiseen jalankulusta, jalankulkureittien luonnollisuuteen suorakulmaisten reittien sijaan, piharakenteiden puuosien luonnonmukaiseen käsittelyyn ja muurirakenteiden kokonaisuuteen sovittamiseen, kaikki käsijohteet ja kaiteet tuli myös sisällyttää suunnitelmiin.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikkien ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitettujen pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien (pysäköintilaitos erillisenä) sisältö.

MUUT LAUSUNNOT

HSY:n lausuntoa ei ole vielä saatu. Luvan liitteeksi toimitetun kvv-suunnittelijan lausunnon mukaan liittyminen putkijohtoihin on tehtävissä suunnitelmien mukaisesti.

Gasgrid on kahden tontin hankekokonaisuuden rakentamiselle antamassaan lausunnossaan tuonut esille mm., että maakaasun siirtoputkisto rajoittaa toimintaa ympäristössä merkittävästi ja että putkiston tarkastukseen ja ylläpitoon liittyen alueella saattaa aiheutua ajoittain melua ja maanrakennustöitä. Suunnitelmissa esitettyihin suojaetäisyyksiin rakennusten ja kaasuputken välillä ei ole ollut huomautettavaa. On tuotu ilmi mm., että kaasuputken päälle ei saa läjittää

maata yli 0,5 metriä eikä kaasulinjalla saa kasvattaa yli 0,5 metrin korkeuden ylittävää kasvustoa eikä varastoida tai sijoittaa mitään, joka estää näkyvyyden merkintäpylväiden välillä, joihin liittyen on annettu tarkempia ohjeita. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa rasiuksia kaasuputkelle eikä siihen liittyville rakenteille. Työmaan raskaan kaluston käyttämät kaasuputken ylityspaikat katselmoidaan ja tarvittaessa niitä vahvistetaan. Muualla kaasuputkilinjalla ei voi liikkua raskaalla kalustolla eikä sinne voida varastoida rakennustarvikkeita tai maa-aineksia - myös mm. talvikunnossapidon lumivallit tulee huomioida. Pohjaveden pinnan laskeminen tai maa-aineksien läjittäminen häiriintymisherkillä alueilla tulee hyväksyttäväksi Gasgridillä, kun on syytä olettaa, että vaikutukset ulottuvat kaasuputkistolle. Lisäksi on annettu ohjeita mm. tärinän heilahdusnopeuden raja-arvoista kaasuputkelle pohja- ja maanrakennustöissä ja sähkökaapeleiden sijoittamiselle. On todettu, että kaasuputken käyttöoikeusalueelle ei voida rakentaa kiinteitä rakenteita, jotka saattavat haitata tai vaarantaa maakaasuputken tunnistettavuutta ja kunnossapidettävyyttä. Kaasuputken ylitykset raskaalla kalustolla vahvistamattomassa kohdassa tai maanrakennustyöt viittä metriä lähempänä kaasuputkilinjaa edellyttävät Gasgridin valvojan kutsumista paikalle. Yli kahden päivän kaasulinjalla työskentelyn yhtäjaksoinen valvonta on ilmoitettu veloitettavan valvonnan tilaajalta. Ehdotus maanrakennustöiden aloitusajankohdaksi on tehtävä kolme työpäivää aikaisemmin erikseen annettujen ohjeiden mukaisesti.

Sivistystoimen päiväkodille ja sen piha-alueille antamassa lausunnossa päiväkodin on todettu olevan tarpeellinen alueella ja hanketta on puollettu. On todettu, että suunnitelmista ei vielä käy ilmi esim., miten lapset jakaantuvat ryhmiin ja miten tiloja on ajateltu käytettävän lasten erilaiseen toimintaan ja samalla on tuotu esille joitakin suunnitelmapuutteita. Henkilökunnan tiloja on pidetty pieninä ajatellen mm. huoltajien ja varhaiskasvatuksen henkilökunnan välisiä keskusteluita. Tilojen jatkosuunnittelussa on edellytetty varmistettavan, että huomautetut toiminnot mahdollistuvat tiloissa, leikkipihalle toteutetaan sää- ja uv-suojan tarjoavia rakenteita ja järjestetään kävellen ja pyöräillen saapuvien asiakkaiden rattaiden ja pyörien säilytys. Pääsuunnittelijan toimittamassa vastineessa on todettu, että päiväkotitoimijaa ei ole vielä sovittu. Tulevan toimijan kanssa suunnitelmia tarkennetaan sekä sisä- että ulkotilojen osalta ja on myös varauduttu hakemaan muutoslupaa. Pääpiirustuksia on täydennetty mm. lisäämällä lepohuoneisiin ovia ja ryhmätiloihin vesipisteitä. AH-alueelle sijoittuvan leikkipihan suunnittelussa huomioidaan sääsuojaukset ennen ko. tontin toimenpideluvan myöntämistä.

Myös ympäristöterveysuojelu on antanut päiväkodin tiloja koskevan lausunnon, jonka mukaisesti suunnitelmia on täydennetty.

Myös ympäristöterveysuojelu on antanut päiväkodin tiloja koskevan ehdollisen lausunnon, jonka jälkeen suunnitelmia on osin täydennetty ennen luvan myöntämistä. Päiväkodin toiminnanharjoittajan valinnan ja pääpiirustusten päivittämisen jälkeen tulee suunnitelmat uudestaan esitellä ympäristöterveysuojelulle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

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

Eriyissuunnitelmien 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.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma.

Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Gasgrid:n hankekokonaisuudelle antaman lausunnon sisältö tulee esitellä aloituskokouksessa ja huomioida esitettävässä työmaasuunnitelmassa. Kaasuputken ylitykset raskaalla kalustolla vahvistamattomassa kohdassa tai maanrakennustyöt 5 metriä lähempänä kaasuputkilinjaa edellyttävät Gasgrid:n valvojan

kutsumista paikalle. Ehdotus aloitusajankohdaksi on tehtävä 3 työpäivää aikaisemmin keskusvalvomoon (020 447 8713) tai Gasgrid:n lausunnossa mainitulle valvojalle.

Kaasuputki on huomioitava myös tontin pohjarakennesuunnitelmissa mukaan lukien rakennustyönaikaiset työt (maapohjan vakavuus).

Gasgrid:n lausunto liitteineen on oltava nähtävillä paperikopiona työmaalla sitä pyydetessä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan säilytettävä sekä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

HSY:n liitoslausunto tulee toimittaa luvan asiakirjoihin ennen kvv-töihin ryhtymistä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoituskeskukseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

Päiväkodin toiminnanharjoittajan valinnan ja pääpiirustusten päivittämisen jälkeen tulee suunnitelmat uudestaan esitellä ympäristöterveydensuojelulle.

Kannenpäällisille pergolarakennelmille on suoritettava sijaintikatselmus.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista ja tarkastuksessa on hyvä olla käytävissä myös ikkunoiden metalliosien värisävyt. Hyväksymistä varten on muuraus- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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, että parvekkeet ja virkistykseen käytettävät piha- ja

oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

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 käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pääsuunnittelijan on sovittava päiväkodin esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Asemapiirroksen pihakannelle osoitettu pelastustie on merkittävä tontille liikennemerkein.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät esitystekstin korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.