

## § 86

**Uudisrakennuslupa 2021-582 Ylismäenkuja 14**

Päätöspäivämäärä 18.5.2021  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.5.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-21-46-3 HENTTAA Pinta-ala 1641.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylismäenkuja 14 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1, VII, 3350 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, Asuinkerrostalojen korttelialue 3350.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>																		
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Olarin Onni c/o Arkta Reponen Oy Piispankallio 4 02200 ESPOO																			
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1), pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (2) osan ja pihakannenpäällisen pergolarakenteen rakentaminen																			
	Pääsuunnittelija: Ukkonen Mika arkkitehti Uusi rakennus																			
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Luvan rakennus</th> <th>Pysyvä rakennustunnus</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten lukumäärä</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>103932706X</td> <td>4515.0</td> <td>3953.0</td> <td>14860.0</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>103932707Y</td> <td>283.0</td> <td>283.0</td> <td>1100.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	103932706X	4515.0	3953.0	14860.0	7	2	103932707Y	283.0	283.0	1100.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä															
1	103932706X	4515.0	3953.0	14860.0	7															
2	103932707Y	283.0	283.0	1100.0	1															
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																			
	Kaupunkimittaussyksikkö 20.04.2021	Puoltava																		
	Naapurien kuuleminen, 7 kpl (yhd. 2021-581 kanssa) 04.05.2021	.																		
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I) 03.02.2020	Ehdollinen																		
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II) 15.02.2021	Ehdollinen																		
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 17 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) liitteinen  
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 korttelissa - yht  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (78)  
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet  
Liikennemeluselvytys  
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä  
Tilapäinen meluseinärakenne - yht  
Kerrosalalaskelma  
Parvekepiirustus - yht  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Korttelisuunnitelma - yht  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto - yht  
**LUPAHAKEMUS**  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon, korttelin yhteisen pihakannenalaisen  
pysäköintilaitoksen osan sekä kannenpäällisen pergolarakennelman  
rakentamiseen.

## **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

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 4 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 4 lupahakemuksen 21-581 kanssa, yhteiset liitteet on toimitettu em. luvan asiakirjoihin.

#### ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa palvelutiloja. Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat. Lumatontti on korttelin kaakkoiskulmassa ja sille saa rakentaa enintään 3350 kem<sup>2</sup> suuruisen korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> 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 viimeistelynä 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, lumatontin kaakkoislaita on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Korttelin hulevesien viivyttämiseen on asemakaavassa osoitettu erillinen alue eteläisellä AH-tontilla, jolle osoitettu ohjeellinen leikkialue on varattu korttelin yhteiseksi.

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. AH-alueen koilliskulmassa sijaitsevan pumppaamon ilmanvaihto tulee ohjata viereisen asuinrakennuksen katolle, joka on huomioitu tämän luvan suunnitelmissa.

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 7-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen varastotilat ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 60 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan asuntoja, kerhotila ja sen yhteyteen talosauna sekä palveluteinen. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoitetaan toinen talosauna, johon yhdistyy vilvoitteluparveke.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on punainen kirjava tiili yhdistettynä valkoisen tiileen, asuntoparvekkeiden 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 länsiosassa pergolarakenne (osin tontilla 4), joka toimii pyörien säilytystilana. Ajoyhteys pihakannenalaan pysäköintilaitokseen sijoittuu tonteille 4 ja 6 ja pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys sekä siitä eriytetty esteetön kevyen liikenteen reitti AH-tontin 7 ja naapuritontin 4 kautta. Kansipihan ja samalla kahden tontin hankekokonaisuuden kaakkoinen reuna sovitetaan luonnonmukaisesti istuttaen AH-alueeseen. Lupatontin itäosaan rakennetaan kevyenliikenteenväylältä kansipihalle johtava maastoporrasyhteys, jonka alaosa sijoittuu naapuritontille 1. Hankekokonaisuuden jätteen keräyspiste sijoitetaan tontille 1 rakennettavaan jätesuojaan (lupa 2021-583). Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4236 kem<sup>2</sup>, josta 3953 kem<sup>2</sup> asuinrakennukseen ja 283 kem<sup>2</sup> pysäköintilaitokseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 3358 kem<sup>2</sup> ja se ylitetään 8 kem<sup>2</sup>, jolle haetaan vähäistä poikkeamaa. Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 342 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 253 kem<sup>2</sup>. Palvelutiloja rakennetaan noin 0,6 % kokonaiskerrosalasta ja palveluteisejä sekä asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 3 % kokonaiskerrosalasta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että varsinainen rakennusoikeus ylitetään 8 kem<sup>2</sup>, joka on noin 0,24 % varsinaisesta rakennusoikeudesta. Ylitystä perustellaan asuntojen huoneistopohjien mitoituksen toimivuudella. Lisäksi asuinrakennus ylittää asemakaavan mukaiset 572 m<sup>2</sup> suuruisen rakennusalueen rajat noin 6 m<sup>2</sup> enimmäisylityksen ollessa itäisvulla noin 1230 mm suuruinen. Rakennusalan rajojen ylittäminen johtuu läheisen kaasuputken vaadituista suojaetäisyyksistä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan asukaspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap asunto- ja palvelutilakerrosalan 80 kem<sup>2</sup> 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 43 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 43 ap, joista 10 ap pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja 33 ap LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Molempiin pysäköintilaitoksiin tulevista autopaikoista 1 ap soveltuu liikuntaesteisen käyttöön. Kaikkiin pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen autopaikkoihin tulee latausmahdollisuus.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi pihalle tulee järjestää polkupyöräpaikoitusta. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 120 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan kellariin 120 pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 67,3 m<sup>2</sup> 90 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki 1. kerroksen yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä.

#### 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 2021-581 liiteasiakirjoissa ja tilavarauksessa huomioitu asemapiirustuksessa sekä

pihasuunnitelmassa.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Tälle tontille viivytystilavuustarpeeksi on esitetty vähintään 14 m<sup>3</sup>. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m<sup>3</sup>.

#### 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.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt kahden tontin hankekokonaisuutta kaksi kertaa puoltaen sitä pihasuunnitelman kehittämiseen liittyvin suosituksin. Lausunnot on tiivistetty luvan 2021-581 päätöstekstissä.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä. Pääpiirustuksissa on huomioitu pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien 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 suunnitelmissa esitettyihin suojaetäisyyksiin rakennusten ja kaasuputken välillä ei ole ollut huomautettavaa. Lausunnossa ohjeistetaan kaasuputken päälle sekä käyttöoikeusalueelle rakentamista. Lausunto on luvan 2021-581 liiteasiakirjoissa ja tiivistetty em. luvan päätöstekstissä, lisäksi se on huomioitu lupamääräyksissä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

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

**Esittelijän  
päättösehdotus**

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  
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 pyydetäessä.

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 mitoitukseen / 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.

Ennen muuraus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoja tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden 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 käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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.

**Sovelletut  
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

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

**Päätös**

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.