

§ 87

Uudisrakennuslupa 2021-583 Ylismäenkuja 8

Päätöspäivämäärä 18.5.2021
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.5.2021

Rakennuspaikka	49-21-46-1 HENTTAA Pinta-ala 1869.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylismäenkuja 8 02200 ESPOO Asemakaava AK-1, XI/XIII, 5850 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, 31 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 5850.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Temotek Oy perustettavan yhtiön lukuun Teknologiantie 4 F 90570 Oulu					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1), pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (2) osan ja pihakannenpäällisen talousrakennuksen (3) rakentaminen sekä tontin osittainen aitaaminen					
	Pääsuunnittelija: Piha Petteri arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039327135	7678.0	7418.0	24272.0	13
	2	1039327146	422.0	360.0	1700.0	1
	3	1039327168	62.0	62.0	180.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1 Talousrakennus P3					
	Kaupunkimittausyksikkö	20.04.2021				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	20.01.2020				Kieltävä
	Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	03.02.2020				Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	23.04.2021				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 23 kpl					

VSS-piirustus ja -ilmoitus
Hankekuvaus
Yhteistilalaskelma
Valtakirja
Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus
Rakennuslupakartta
Sijoituslupa
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Naapurin kuuleminen, 2 kpl
Naapurin suostumus
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Suunnitteluperusteet (rs, rak, pohjarak, lvi, palo) liitteineen
Selvitys kosteudenhallinnasta
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Pohjavedenhallintasuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.5), E-luku (87)
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Liikennemeluselvitys
Suunnitelma rakenteiden ääneneristävydestä
Kerrosalalaskelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Havainnekuvia
Korttelijulkisivu
Värilliset julkisivut
Julkisivuotteet
Valokuvia
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon, korttelin yhteisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen osan ja siihen liittyvän varaston sekä kannenpäällisen jätesuojan rakentamiseen ja tontin pohjoisrajan osittaiseen aitaamiseen kevyen liikenteen väylästä.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kyseessä on Vanbronnitiityn 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 3 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.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa palvelutiloja. Asemakaavassa on tonteittain pistemäisen asuinkerrostalon sekä niiden väliin sijoittuvan pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat, jälkimmäiselle voi sijoittaa myös mm. varasto- ja huoltotiloja. Lupaontti on korttelin koilliskulmassa ja sille saa rakentaa enintään 5850 kem² suuruisen korkeintaan kolmetoistakerroksisen kerrostalon. Rakennusala on jaettu 11- ja 13-kerroksisiin osiin, 11-kerroksisen rakennuksen osan rakennusala ulottuu kiinni tontin pohjoisrajaan. 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. Tontille on osoitettu erillinen yksikerroksisten talousrakennusten sitova rakennusala.

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 viimeistelyinä 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. Yli kahdeksankerroksisten rakennusten tulee muodostaa vaihteleva pystyaiheita korostava kokonaisuus ja korttelin pohjoisimman rakennuksen kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen näkymäpääte pohjoisen ja idän suuntaan. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Ylismäentiehen puolen rakennuksissa porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadun että pihan puolelle. Osasta polkupyörä-, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastoja tulee olla suora yhteys joko kadulle tai pihalle. Ylismäentien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa tehokkaasti suodatettuna riittävän korkealta. Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen Ylismäentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajautuen ei saa sijoittaa asuintiloja.

Korttelin yhteisen kansipihan alueelle on kolmelle tontille osoitettu ohjeellinen leikkialue, lupaontin itälaita on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita. Korttelin hulevesien viivytämiseen on asemakaavassa osoitettu erillinen alue korttelin

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. Rakennusalan pohjois- ja itäsivujen puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason päiväaikainen A-painotettu erotus on vähintään 31 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemmän julkisivun suuntaan, julkisivulle ei saa sijoittaa asuinhuoneiston ainoa parveketta ja makuuhuoneiden tulee avautua hiljaisemmalle puolelle. Mikäli asunnon hiljaisempaan julkisivuun kohdistuu yli 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee rakennuslupavaiheessa esittää ratkaisu, jolla asunnon tuuletusikkunan kohdalla alittuu 55 dB päiväaikainen keskiäänitaso.

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 asemakaavan mukaisesti porrastettu, osin 11- ja osin 13-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen varastotiloja, teknisiä tiloja ja kerhohuoneellisen saunaosaston käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 111 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan asuntoja, ulkoiluvälinevarastoja ja pesula, johon yhdistyy parveke. Myös 9. kerrokseen sijoitetaan talosauna, johon yhdistyy vilvoitteluparveke. Palvelueteinen sijoittuu 1. kerroksen keskimmäisen ulkoiluvälinevaraston yhteyteen. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on noudatettu. Rakennuksessa on paloteknistä poistumista ajatellen kaksi porrashuonetta ja hissi on palomieshissi.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea graafinen betoni yhdistettynä rakennuksen alaosan kerrosten punaiseen tiililaattaan, asuntoparvekkeiden taustaseinät ovat maalattua betonia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Talousrakennuksen julkisivu pohjoiseen ja naapuritontin 2 suuntaan on punaista tiililaattaa, toinen pääty ja pihan puoleinen julkisivu ovat ruskeaksi maalattua puuta, talousrakennukseen liittyvät melumuurit ovat pääosin tiilipintaiset. Tontin pohjoisrajalle toteutettava muurirakenne on mustaa graafista betonia ja sen päällinen kaiderakenne on pinnakaide. Muuri-kaiderakenteen kokonaiskorkeus rajalla on kevyenliikenteenväylän puolella enimmillään noin 3090 mm.

Tontin pohjoisrajalla on ajoliittymäkielto, pääasiallinen huoltoajoliikenne ohjataan tontille rakennettavalle jättesuojalle korttelin luoteisosaa pitkin kevyen liikenteen väylän kanssa rinnakkaisena ajoyhteytenä. Leikki- ja

oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet on integroitu piharakenteisiin, ko. laitteita ei sijoitu lupatontilla pihakannelle. Pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavan irtaimistovälinevaraston savunpoistokuilu nousee talousrakennuksen läpi sen viherkatolle. Ajoyhteys pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen sijoittuu tonteille 4 ja 6 ja pääsisäänkäyntitasona toimivalle kansipihalle johtaa Ylismäenkujalta ajoyhteys sekä siitä eriytetty esteetön kevyen liikenteen reitti AH-tontin 7 ja tontin 4 kautta. Tontin itäreuna sovitetaan luonnonmukaisesti istuttaen itäpuoliseen kevyen liikenteen väylään. Tontin eteläosaan rakennetaan kevyenliikenteenväylältä kansipihalle johtava polku ja maastoporrasyhteys, jonka yläosa sijoittuu naapuritontille 3. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 7840 kem², josta 7418 kem² asuinrakennukseen, 360 kem² pysäköintilaitokseen sekä siihen liittyvään varastoon ja 62 kem² jätesuojaan. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 5848 kem² ja sitä jää käyttämättä 2 kem². Asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta käytetään asuinrakennuksessa 1142 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on rakennuksissa yhteensä 442 kem². Palvelueteisiä ja asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 1,6 % kokonaiskerrosalasta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asuinrakennus ylittää rakennusalan rajan eteläsivulla 2,9 m verran korkeamman (XIII) rakennusosan kohdalla 6,1 m matkalla ja 3,6 m verran matalamman (XI) rakennusosan kohdalla 14 m matkalla. Lisäksi pohjoissivulla ylitystä on 1,6 m 8 m matkalla. Ylitys johtuu asemakaavan yleisen ahtauden lisäksi runsaasta rakennusoikeudesta kerroslukuun nähden. Asemakaavan ylimpiin kerroksiin edellyttämiä saunatiloja ei toteuteta, vaan saunoja toteutetaan kellarikerroksen lisäksi 5. ja 9. kerroksiin, jota perustellaan sillä, että hajautettuna alempiin kerroksiin saunat ovat helpommin tavoitettavissa eri osista rakennusta.

Lisäksi esitetään poikkeamia palo- ja käyttöturvallisuusasetuksesta. Pysäköintilaitokseen liittyvän irtaimistovaraston ylipitkä poistumistie kompensoidaan paloilmioittimella. 12. kerroksessa kummankin porrashuoneen oven vasikan reuna on lähempänä kuin 400 mm alaspäin johtavan portaan reuna. Normaalitylanteessa vasikan ollessa kiinni 400 mm minimietäisyys täyttyy.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä 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. Pihakannen alaiseen 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 74 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 74 ap, joista 18 ap pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja 56 ap LPA-alueelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Molempiin pysäköintilaitoksiin tulee liikuntaesteisen käyttöön soveltuvia autopaikkoja, tontille 2 le-ap ja erilliseen pysäköintilaitokseen 1 le-ap. 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 222 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 222 pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 117 m² 156 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki kellarin tason ja 1. kerroksen yhteiset tilat ovat esteettömiä. Kellarin Ylismäentien puoleinen sisäänkäynti ei ole esteetön, vaan kerrokseen päästään esteettömästi itäiseltä kevyen liikenteen väylältä usean ulkoiluvälinetilan läpi.

MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot alittavat 65 dB, selvityksessä on huomioitu myös korttelin kaakkoispuolelle asemakaavassa varattu pikaraitiotievaraus. Kaikki rakennusten parvekkeet täytyy lasittaa. Osassa asunnoista on ainoastaan parvekkeelle avautuvaa ulkoseinää, tällöin myös tuuletusikkunat on sijoitettu parvekkeille. Jos ikkunasta tuuletetaan (ei oteta korvausilmaa), tulee parvekelasitusta myös avata. Parvekelasitukset ja parvekkeelle sijoitettavat vaimennusmateriaalit on todettu mitoitettujen siten, että vaikka lasitus olisi tuuletusasennossa auki, muu lasitus ja vaimennusmateriaalit tekevät aiheuttavat sen, että parvekkeilla vallitsee enimmillään 55 dB äänitaso, joka on hyväksyttävä taso tuuletusikkunan ulkopuolella. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Tälle tontille on suunniteltu lisäksi viivytyspainanne. Tontin viivytystilavuustarpeeksi on esitetty yhteensä vähintään 11 m³. Koko korttelialueen imeytettäväksi ja/tai viivytettäväksi laskettu vesimäärä on 82 m³.

Asuinrakennuksen perustusten ja salaojan osan sekä kahden salaojakaivon sijoittumiselle tontin pohjoisrajan ulkopuolelle on haettu ja myönnetty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

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 hanketta kaksi kertaa ja puoltanut sitä mm. asuntokohtaisen ilmanvaihdon ratkaisujen ja julkisivujen erimateriaalisten pintojen vaihtumispaikkojen kehittämistä koskevin huomautuksin. Pihasuunnittelua tuli jatkaa yhteistyössä korttelin muiden hankkeiden. Rakennusten sisääntulokerrokset ja liittyminen pysäköintilaitokseen tuli suunnittelun edetessä edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Suunnitelmien kehittämisen jälkeen ne on esitelty kaupunkikuva-arkkitehdille, joka ei ole nähnyt uutta kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyä tarpeelliseksi. Koko korttelin pihasuunnitelma on esitelty tontin 4 lupahakemuksen 2021-581 käsittelyn yhteydessä ja sen kehittämistä koskevat huomautukset on kirjattu ko. luvan päätökseen.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä ennakkoneuvottelussa. Pääpiirustuksissa on huomioitu myös liitteeksi toimitetun pelastuslaitokselle esitetyn paloturvallisuussuunnitelman sisältö.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvontakeskus tonttiyksikölle eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. Asuinrakennuksen rakennusalan rajat ylittävälle rakennuksen lähimmille etäisyyksille pohjoisrajasta noin 990 mm ja itärajasta 2240 mm on tonttiyksikön suostumus. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

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

salaojasuunnitelma

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
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

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.

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. 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 elementtien tilausta on lopullinen graafisen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät

kiviainespinnaat hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Ennen muuraus-/rappausuöhön 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 vaihtoehdoista 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 rakennuksen 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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.