

## § 121

**Uudisrakennuslupa 2021-1077 Ylismäenkuja 6**

Päätöspäivämäärä 1.7.2021  
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 7.7.2021

<b>Rakennuspaikka</b>	49-21-46-2 HENTTAA Pinta-ala 2160.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ylismäenkuja 6 02200 ESPOO  Asemakaava AK-1, X/XI, 5200 +prsh>20 +var +yht +tekn +al/ma, 31 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 5200.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Ålandsbanken Lunastustontti I Ky Kaptensgatan 12 22100 MARIEHAMN					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) ja siihen kytketyn taloussiiven rakentaminen sekä tontin osittainen aitaaminen  Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	103943785A	7179.0	6736.0	22930.0	12
	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa					
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus</b>	Paloluokka P1					
<b>Lausunnot</b>	Kaupunkimittaussyksikkö	11.06.2021				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	08.03.2021				Ehdollinen
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	14.06.2021				Puoltava
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 22 kpl VSS-piirustus ja -ilmoitus Hankekuvaus Selvitys yhteistiloista Valtakirja					

Yhteisjärjestelysopimus ja hallinnanjakosopimus  
Rakennuslupakartta  
HSY:n liitoslausunto  
Katukorkeusilmoitus  
Naapurin kuuleminen, 5 kpl (samassa 1 suostumus)  
Naapurin suostumus  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Suunnitteluperusteet (rs, rak, lvi, palo, akust)  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Kosteudenhallinnan laadunvarmistusketjun tarkastusraportti  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Sulfidimaa- ja korroosiotutkimus  
Happamien sulfaattimaiden ja työmaavesien käsittelysuunnitelma  
Pohjavedenhallintasuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Pelastustiesuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty)  
Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1.5), E-luku (83)  
Liikennemeluselvitys  
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä  
Selvitys tilapäisistä ratkaisuista  
Parvekepiirustus  
Kerros- ja kokonaisalalaskelmat  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
Annettuja lausuntoja, 1 kpl (ksk)  
**Lisäselvitykset ja poikkeukset**  
LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja siihen kytketyn ulkoiluvälinevaraston käsittävän rakennussiiven rakentamiseen sekä tontin pohjoisrajan osittaiseen aitaamiseen kevyen liikenteen väylästä.

Kyseessä on Vanbronniityn uuden asemakaava-alueen rakentaminen. 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). Asuinrakennusten rakennusluvut on jo myönnetty tonteille 1, 3 ja 4 ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen luvat on myönnetty kaikille korttelin kuudelle asuinrakennustontille. AH- ja LPA-tonttien hakemukset on perustettu.

#### 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. Lupatontti on korttelin luoteisreunalla ja sille saa rakentaa enintään 5200 kem2 suuruisen korkeintaan yksitoistakerroksisen kerrostalon. Rakennusala on jaettu 10- ja 11-kerroksisiin osiin, matalampaan rakennusalaan liittyy talousrakennuksen rakennusala. Sallitun kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa viihtyisyyttä lisääviä porrashuoneen 20 m2 ylittäviä tiloja, yli 8-kerroksisen rakennuksen edellyttämät lisäuloskäytäväporrashuoneet, 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. 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. Talousrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä melualueella sijaitsevan korttelin meluntorjunnasta sekä mm. piha-alueista, kulkuyhteyksistä, tukimuureista, muuntamotilojen sijoittamisesta ja pohjaveden sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi mahdolliset sulfidiviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on porrastettu, osin 11- ja osin 12-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen irtaimistovarastotiloja ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 97 ja niiden parvekkeet lasitetaan. 1. kerrokseen pihakannen tasossa toteutetaan yhden asunnon lisäksi varasto- ja yhteistiloja: toinen rakennuksen saunaosastoista sekä pesula kuivaushuoneineen. Myös 12. kerrokseen sijoitetaan kerhuhuoneen yhteyteen talosauna, näihin tiloihin yhdistyy sekä vilvoitteluterassi että -parveke. Rakennusta palveleva palveluteinen sijoitetaan jatkossa tontille 6. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on noudatettu pääosin: kuivaushuoneita toteutetaan kahden sijasta yksi. Rakennuksessa on paloteknistä poistumista ajatellen kaksi palolta suojattua porrashuonetta ja ainoa hissi on palomieshissi.

Asuinrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on vaalea tiililaatta (erikorkuisissa osissa eri sävyt) ja alimmissa kerroksissa sekä

taloussiivessä punainen tiililaatta tai puhtaaksi muurattu tiili, asuntoparvekkeiden taustaseinät ovat osin uritettua betonia patinavärijäskäsittelyllä ja osin tiililaattapintaisia. Parvekkeiden kaiteet ovat kirkasta lasia. Tontin pohjoisrajalle toteutettava muurirakenne on mustaa graafista betonia ja sen päällinen kaiderakenne on pinnakaide. Muuri-kaiderakenteen kokonaiskorkeus rajalla on kevyen liikenteen väylän puolella enimmillään noin 2300 mm.

Tontin luoteisrajalla on ajoliittymäkielto. Kyseessä on ns. kirvesvarsitontti: varsinainen rakennettava tontin osa sijaitsee tontin koillispuolella ja sinne kevyen liikenteen väylän suuntaisesti ajettaessa osa kirvesvarren ajoväylästä rajataan muuri-aitarakenteella kevyen liikenteen väylästä putoamisvaaran estämiseksi. Muuri-aitarakenne katkaistaan portaikolla, joka mahdollistaa kevyen liikenteen käyttäjien pääsyn tontille suoraan kevyen liikenteen väylältä. Lisäksi kevyen liikenteen väylältä on järjestetty tontille toinen, esteetön yhteys taloussiiven kohdalta.

Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto- ja savunpoistolaitteet on integroitu piharakenteisiin ja ne kuuluvat osaksi tontille jo myönnettyä pihakannentalaisen pysäköintilaitoksen lupaa (2021-752). Ajoyhteys pihakannentalaiseen 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. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 6736 kem<sup>2</sup>. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 5200 kem<sup>2</sup> ja se käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta käytetään 1096 kem<sup>2</sup> ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys kokonaiskerrosalasta on 440 kem<sup>2</sup>. Palvelueteisiä ja asukkaiden yhteistiloja rakennetaan noin 1,6 % kokonaiskerrosalasta.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Rakennus poikkeaa asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta, jonka lisäksi se ylittää sekä rakennusalan rajoja että tontin rajan. Rakennus on kummallakin rakennusalan osalla yhden kerroksen korkeampi kuin asemakaavassa on sallittu: 10-kerroksiselle rakennusalan osalle rakennetaan 11-kerroksinen rakennuksen osa ja 11-kerroksiselle rakennusalan osalle rakennetaan 12-kerroksinen rakennuksen osa. Poikkeamaa perustellaan mm. sillä, että rakennuksen massa on näin arkkitehtuuriltaan kapeampi ja tornimaisempi. On todettu, että myös rakennusalan ylitykset pienenevät, joka helpottaa osaltaan sekä pysäköintilaitoksen että naapuritonttien huoltoajoneuvoyhteyden järjestelyjä. Rakennus ylittää rakennusalan rajan eteläosalla noin 1,7 metriä 12 metrin matkalla sekä noin 1,3 metriä rakennusalueen länsipuolella, jossa rakennus sijoittuu osittain talousrakennukselle osoitetun rakennusalueen rajan puolelle. Ylityksiä perustellaan asuntopohjien ja pihakannan sekä pysäköintilaitoksen toiminnallisuudella. Lisäksi rakennus ylittää tontin koillispuolella tontin 1 puolelle noin 0,6 m verran noin 1,5 metrin matkalla. Ylitys tapahtuu noin 24,8 metrin korkeudessa 9. kerroksessa ja sen yläpuolella, jossa parvekerakenne muodostaa rakennusmassan yläosaan arkkitehtonisen aiheen. Ylitykselle on naapurin suostumus. Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut kaikkia

vähäisinä esitetyjä asemakaavapoikkeamia.

Hanke poikkeaa esteettömyysasetuksesta siten, että kevyen liikenteen väylän puoleisen porrashuoneen sisäänkäynti ei ole esteetön, jota perustellaan rakennuksen sovittamisella ympäröivään maastoon ja pihatien korkoihin. Porrashuoneeseen on esteettömiä sisäänkäyntejä pihakannen puolella.

Hanke poikkeaa lisäksi paloasetuksesta siten, että 1. kerroksen yksikerroksinen taloussiipi on esitetty kantavien rakenteiden osalta taulukkomitoituksesta poiketen R60, A2-s1, d0 rakenteina. Perusteluna poikkeamalle on rakennuksen osan yksikerroksisuus sekä, että ko. rakennuksen osan kuuluminen alimpaan palokuormaryhmään <600 MJ/m<sup>2</sup>. Lisäksi tontin rajoille ei toteuteta palomuureja, vaan niiden rakentamatta jättämisestä perustetaan rasite.

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, joista lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 65 ap. Autopaikkoja hankkeelle on suunniteltu yhteensä 65 ap, joista 16 ap sijoittuu pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen (yhteensä 68 ap) ja loput 49 ap LPA-alueelle suunnitteilla olevaan pysäköintilaitokseen, hankkeen autopaikoista on 2 le-ap.

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 194 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja.

Rakennuksen S1-luokan väestönsuoja rakennetaan kellariin. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 104 m<sup>2</sup> 139 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Ylismäentien puoleinen sisäänkäynti ei ole esteetön, vaan 1. kerrokseen päästään esteettömästi sekä luoteispuolen ajoväylältä taloussiipi kiertäen sekä suoraan pihakannelta. Esteettömyysasiantuntija on antanut kommentit suunnitelmiin.

#### MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella pohjoisjulkisivuun kohdistuu 65 dB melutaso, joten melumallinnuksen perusteella asemakaavassa esitetyt vaatimukset ovat riittäviä. Kaikki rakennuksen parvekkeet täytyy lasittaa ja kahden parvekelinjan parvekkeilla käyttää vaimennusmateriaaleja. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Mikäli lounaispuoleisen tontin 5 asuinrakennus ja sen taloussiipi eivät rakennu

samaa tahtia luparakennuksen kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin, josta on kirjattu lupamääräys. Kiinteistön on mahdollista käyttää tilapäisjärjestelyinä tontille 1 toteutettavaa jätehuonetta ennen tontin 5 jätehuoneen valmistumista.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Tontin viivytystilavuustarpeeksi on esitetty yhteensä 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. 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 kerran ennakkoon yhdessä korttelin tonttien 5 ja 6 tulevien rakennushankkeiden kanssa pitäen kokonaisuutta kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisena ja puoltanut sitä mm. rakennuksen parvekkeiden kannatusratkaisuja ja sisäänkäyntitilojen väljentämistä koskevin suosituksin, lisäksi esteettömyysratkaisuja tuli kehittää. Suunnitelmia on päivitetty mm. siten, että parvekkeet toteutetaan rakennusrungosta tuettuina ulokeratkaisuina ja sisäänkäyntitiloihin toteutetaan lasiovien yhteyteen laajoja ikkunapintoja.

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

#### MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskuksen hankkeelle antamassa lausunnossa esitettyjä poikkeamia on pidetty kaavakokonaisuus sekä rakentamisen mittakaava ja korkeus huomioiden vaikutuksiltaan vähäisinä ja puoltanut rakennusluvan myöntämistä hankkeelle.

Kaupunkitekniikan keskuksen kanssa on todettu käydyn läpi rajalle rakennettavan porrasyhteyden ja polkujen liittäminen olevaan kevyen liikenteen väylään, asiasta on kirjattu edelleen lupamääräys.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut hankkeesta naapureille ja rakennusvalvontakeskus tonttiyksikölle, eikä naapureilla ole ollut huomautettavaa. Tontin rajan ylitykselle rakennuksen 9. kerroksessa ja siitä ylöspäin sekä muuri-aitarakenteen sijoittumiselle rajalle on naapurin suostumukset. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

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

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:**

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

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:**

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 rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous. Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Kevyen liikenteen väylän kaapelit, pylväät ja valaisimet tulee suojata niin, etteivät ne vahingoitu rakentamisen aikana. Mahdollisesti tarvittavista valaisinten siirrosta on sovittava kaupunkitekniikan keskuksen sähkötekniikan kanssa. Mahdollisesti tarvittavista johtosiirroista/johtojen lähelle rakentamisesta on sovittava johdonomistajien kanssa. Rakentamista varten tarvittava työalue katualueelta on vuokrattava lupapalvelun kautta. Katualueen puolelta kaivamista varten tulee hakea kaivulupa.

Tontin lounaisrajalle esitettyjen kevyen liikenteen kulkuyhteyksien korkojen ja materiaalien yhteensovittamisesta olevaan kevyen liikenteen väylään ja toteuttamisaikataulusta tulee hyvissä ajoin ennen toteutusta sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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-/rappausuuteen 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.

Ennen elementtien tilausta on lopullinen graafisen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinnat hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Luvan liiteasiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa hyvissä ajoin ennen rakennuksen käyttöönottoa suunnitelmat mahdollisena tilapäisjärjestelynä toteutettavasta leikki- ja oleskelualueesta rajaavasta meluseinärakenteesta.

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 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.