

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 72

§ 72

Uudisrakennuslupa 2021-1126, Keilalahdentie 1

Päätöspäivämäärä

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

15.12.2021

Rakennuspaikka

49-10-67-2

Keilalahdentie 1

OTANIEMI

02150 ESPOO

Pinta-ala 5747.0

Kaava

Asemakaava

Kaavanmukainen

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue,

käyttötarkoitus

XIII, e = 3,48

Kaavanmukainen

20000.0 k-m²

rakennusoikeus

Valmiiden rakennusten

0.0 k-m²

kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala

PL 49

02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide

Uusi rakennus

Toimistorakennus (1)

Pääsuunnittelija:

Honkanen Marja-Liisa arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan
rakennusPysyvä
rakennus-
tunnus

Kokonaisala

Kerrosala

Tilavuus

Kerrosten
lukumäärä

1

103945269
6

29590.0

23105.0

123715.

13

0

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Paloluokka P0

Lausunnot

Kaupunkimittausyksikkö

18.06.2021

Mahdollistava

Länsimetro

09.08.2021

Ehdollinen

Metron rataisännöinti

08.07.2021

Ehdollinen

Naapurien kuuleminen 6 kpl

24.08.2021

Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö

12.08.2021

Puoltava

Kaupunkitekniikan keskus

24.09.2021

Ehdollinen

ympäristöterveys Espoon seudun

21.10.2021

Puoltava

Hakemuksen liitteet

Valtakirja 2 kpl
Asemakaava ja asemakaavan muutoksen selostus
Alueasemapiirustus 1:2000
Aluejulkisivut 1:1500
Pääpiirustukset 26 kpl
Julkisivuote ja havainnekuvat
Hankekuvaus
Naapurien huomautukset 2 kpl
Vastine naapurin (ELY-keskuksen) lausuntoon
Vuokralaisjakokaavio
Kerrosalalaskelma
RH1-lomake
Rasiteselvitys
Ennakkoneuvottelumuistio esteettömyydestä
Esteettömysselvitykset 2 kpl
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
TEK-lomakkeet 6 kpl
Suunnitteluperusteet 5 kpl
Riskiarviolomakkeet 3 kpl
Ulkopuolisten asiantuntijoiden lausunnot 3 kpl
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista ja perustamistapalausunto 2 kpl
Kaivantosuunnitelma
Kalliomekaaninen tarkasteluraportti
Länsimetron ennakkolausunto
Kosteudenhallintaselvitys
Ilmanlaatuselvitys
Meluselvitykset 2 kpl
Selvitys ulkovaipan ääneneristävydestä
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (79) / Toimistotalo
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (2.0), E-luku (33) / Pysäköintilaitos
Rakennusvalvonnan paloturvallisuusneuvottelun muistio
Palotekniset erillisuunnitelmat 3 kpl
Rakennetyypit
LVI asemapiirustus
Pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelma, viivytysputkistot
Työmaa-aikainen hulevesien hallintasuunnitelma
Puustokartoitus
Pihasuunnitelma
Viherkattopiirustus
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Ympäristön IFC-malli
Rakennuksen IFC-malli
Tietomalliselostus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Espoon kaupungin tonttiyksikön valtakirjalla valtuutettu Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma hakee lupaa rakentaa 13-kerroksisen puurunkoisen ja pääosin puuverhoilun toimistorakennuksen, jossa on kaksi maanalaista pysäköintikerrosta.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee liike-, toimisto- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (K), jossa hankkeen rakennusalueelle saa rakentaa kerrosluvultaan vaihtelevan 1-13-kerroksisen rakennuksen (I---XIII) sekä maanpäällisen tai -alaisen, enintään kolme päällekkäistä tasoa käsittävän pysäköintilaitoksen (aIII/ma). Rakennuspaikka rajautuu kaikilta suunnilta katu- ja tiealueisiin ja rakennuspaikan alla sijaitsee metrotunneli. Alueeseen liittyvä maanalainen asemakaava sekä metrotunnelin tarvitsemat tilat ja suojaetäisyydet tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa. Tontilta tulee myös mahdollistaa sujuva ympärivuorokautinen kaikkien käytössä oleva ajoyhteys keskitettyyn maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavamääräysten mukaan vallitsevan pohjaveden pinnan alapuolelle rakentaminen edellyttää pohjaveden hallintaselvitystä, tulvariski tulee huomioida rakennettaessa alle +3,55 (N2000) korkotasolle ja hulevesiä tulee hallita erilaisilla viivytystratkaisuilla sekä käsitellä niiden laatua parantavalla menetelmällä. Myös työmaavaiheen hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma tulee esittää rakennuslupavaiheessa. Viikkaiden liikenneväylien ympäröimästä sijaintipaikasta johtuen kaavamääräykset velvoittavat huomioimaan maaperän tärinän sekä erityisesti tuloilman epäpuhtauksien suodatustarpeen.

Asemakaavassa annetaan myös kaupunkikuvaan liittyviä määräyksiä mm. rakennuksen veistoksellisesta hahmosta suurmaisemassa, sen puurakenteisesta rungosta ja korkeatasoisesta puurakentamisesta sekä vesikattoratkaisusta. Asemakaavamääräyksen mukaan iv-koneet ja muut tekniset laitteet ja rakennelmat tulee integroida laadukkaasti rakennuksen arkkitehtuuriin, kahvila- ja ravintolatiloihin järjestää sisäänkäynti suoraan ulkoa, lintujen törmäysriski julkisivujen lasipintoihin eliminoida yli 20 m korkeudella, pihan ilmeestä luotava vehreä ja rakennushanke sovittaa esteettömästi ympäröivään katumiljööseen.

Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus tontilla on 20 000 kem², minkä lisäksi saa rakentaa mm. rakennuksen jätehuollon, kiinteistönhoidon ja talotekniikan tiloja sekä väestönsuoja- ja pysäköintitiloja.

RAKENNUSHANKE

Rakennushankkeeseen ryhtyvä tavoittelee muuntojoustavia toimistotiloja ja rakennukselle on asetettu korkeat energiatehokkuus- ja hiilineutraaliustavoitteet. Maantasokerrokseen esitetään pyöräparkki, sosiaalityloja, kokoustiloja sekä kahvila ja henkilöstöravintola. Jätteiden keruu ja huoltoliikenne on keskitetty huoltopihalle. 13 maanpäällisen kerroksen lisäksi rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joihin sijoittuu pysäköintitilojen lisäksi varastoja ja teknisiä tiloja. Ilmanvaihtokonehuoneet on hajasijoitettu pääasiallisesti ylimpiin kerroksiin.

Merenrantamaisemaan suurten liikenneväylien risteykseen sijoittuva veistoksellinen rakennus on maanpäällisiltä osiltaan pääosin puurunkoinen, ja julkisivumateriaaleina käytetään pääosin puuta ja lasia. Julkisivun puuverhoilu umpiosa muodostaa poikkileikkaukseltaan kolmionmuotoisen kotelorakenteen, jonka pinta on kuultokäsittelytyn kellanruskeaksi. Julkisivun puuverhouksen pinnoituksessa varaudutaan säännölliseen huoltokäsittelyyn värin säilyttämiseksi.

Rakennuksessa on tasaisesti etelään viettävä maksaruohoviherkatto, jonka katkaisee neljä terassivyöhykettä. 10. kerroksen yläpuolella oleville vesikatoille sijoitetaan aurinkopaneeleja.

Kapea pihavyöhyke kiertää rakennuksen ympäri laajeten itäpuolella pääsisäänkäynnin edessä pieneksi sisäänkäyntiaukioksi, jonka yhteydessä ovat tontin runsaimmat istutukset (mm. puita) sekä saattoliikennealue.

Myös ajoneuvoliikenteen sisäänajot sekä rakennukseen integroidulle huoltopihalle että maanalaisiin pysäköintitiloihin sijaitsevat rakennuksen itäpuolella, mutta etäällä henkilöliikenteen sisäänkäynnistä. Rakennuksen

kellarikerrosten kautta kulkee yksi Keilaniemeen suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen sisäänkäyntiin johtava tunneli ja osa asemakaavan edellyttämistä autopaikoista sekä väestönsuojatilat osoitetaan kallioparkkiin.

Rakennuksen paloluokka on P0 ja se on suunniteltu perustuen oletettuun palonkehitykseen. Hankkeelle on laadittu vertailuperiaatetta käyttäen erillinen palotekninen suunnitelma.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavaan merkitty rakennusoikeus on 20 000 kem² ja kerrosluku 1-13 (I--XIII), minkä lisäksi saa rakentaa jätehuollon ja kiinteistönhoidon tiloja, pysäköinti-, huolto-, ajo- ja varastotiloja, väestönsuojan ja teknisiä tiloja sekä hissikonehuoneita ja kuiluja. Tontille saa myös sijoittaa korkeintaan kolme kerrosta käsittävän maanalaisen pysäköintilaitoksen (aIII/ma).

Kohderakennuksen kokonaiskerrosala on 23 581 kem², josta rakennusoikeudellista kerrosalaa 19 977 kem². Asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta käytetään 3 475 kem² ja MRL 115 § sallimaa yli 250 paksuista ulkoseinän osuutta on yhteensä 129 kem². Tontille jää jäljelle 3 kem² käyttämätöntä, varsinaista rakennusoikeutta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontin eteläpäässä rakennuksen räystäs ylittää vähäisesti rakennusalan rajan.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJAT

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa toimistotiloille 1 ap/75 kem² eli 258 ap ja liiketiloille 1 ap/150 kem² eli 4 ap, mikä tekee yhteensä 262 ap. Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa toimistotiloille 1 pp/50 kem² eli 388 pp ja liiketiloille 1 pp/40 kem² eli 15 pp, mikä tekee yhteensä 403 pp.

Tontille rakennuksen kahteen maanalaiseen kerrokseen sijoitetaan 106 ap, joista 7 ap on liikuntaesteisille soveltuvia. Sähköautojen latauspisteitä rakennetaan yhteensä 10 kpl, joista yksi osoitetaan le-ap:n yhteyteen. Kaikille muille autopaikoille toteutetaan latauspistevalmius.

Loput edellytetyt 156 ap osoitetaan rasitesopimuksella alueelle rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen.

Pääsisäänkäynnin tuntumaan Keilalahdentien varteen on suunniteltu saattoliikennetasku kolmelle autolle, joista yksi on osoitettu liikuntaesteisten käyttöön.

Suunnitelmassa esitetyistä yhteensä 403 polkupyöräpaikasta 316 pp sijaitsee katetussa ja lukitussa tilassa, minkä lisäksi ulkona on 87 pp. Väestönsuojatilat 532 henkilölle osoitetaan rasitesopimuksella vielä rakentamattoman alueellisen kalliopysäköintilaitoksen tiloista.

MUUT SELVITYKSET

Lupahakemuksen liitteeksi on toimitettu mm. melu- ja ääneneristys-, ilmanlaatu- ja esteettömyys selvitykset sekä hulevedenhallinta-, pohjavedenhallinta- ja kosteudenhallintasuunnitelmat. Suunnitelmat on laadittu em. selvitykset huomioiden.

Hankkeen kosteudenhallinnassa noudatetaan soveltaen Kuivaketju 10 -menettelytapaa ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

Rakennuspaikan hulevesiä viivytetään mm. maahan sijoitetuilla viivytysputkistoilla ja vesikaton maksaruohopinnoilla, mikä selviää luvan liitteinä olevista pinnantasaus- ja hulevesisuunnitelmasta sekä pih- ja viherkattosuunnitelmista.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 14.12.2020 lausunnossaan korostaen rakennuksen suurmuodon säilyttämisen tärkeyttä ja päähuomion kiinnittämistä kattopintoihin mm. varmistamalla esitetyn ilmanvaihtotekniikan toteuttamiskelpoisuus sekä viherkaton tyyppi. Lausunnossa edellytettiin myös julkisivudetaljiikan ja puupintojen käsittelyn tarkentamista sekä esteettömyyselvitystä. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti.

10.2.2021 pidetyn teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu lupahakemuksen liitteiksi ja palotekninen suunnitelma on esitelty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselle 1.6.2021. Rakennuksen paloluokka on P0 ja rakennus on suunniteltu perustuen oletettuun palonkehitykseen. Hankkeesta on pidetty 10.3.2021 RAVAn teknisen yksikön päällikön kanssa erillinen palotekniikkaan keskittynyt palaveri, josta on muistio hakemuksen liitteenä.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetro Oy on lausunnossaan 9.8.2021 todennut tutustuneensa hankkeeseen aiemmin asemakaavamuutoksen ja perustamissuunnitelmien osalta, joista on annettu lausuntoja.

Suunniteltu rakennus sijoittuu merkittävilta osin metron ratatunnelien päälle, kallioteknisen suojavyöhykkeen rajalle ja vähäisiltä osin suojavyöhykkeen sisälle. Länsimetron näkemyksen mukaan rakentaminen on teknisesti mahdollista vaurioittamatta metrotunneleita ympäröivän kallion rakenteita, mutta edellyttää Länsimetron rakenteisiin ja toimintaan liittyvien riskien minimoimiseksi suunnitelmien hyväksyttämistä, katselmuksia, tärinän seurantaa ja rakenteiden kunnon tarkkailua.

HKL:n Rataisännöinti edellyttää lausunnossaan 8.7.2021 ohjeistuksen "Työskentely metroradan läheisyydessä" noudattamista sekä kutsua ensimmäiseen työmaakokoukseen.

Espoon kaupunkitekniikan keskus toteaa lausunnossaan 24.9.2021, että Keilalahdentien katusuunnitelma on hyväksytty ja rakennussuunnitelmat valmistuvat talvella 2022. Myös ELY-keskuksen hallinnoimalle tiealueelle rakennettavien Kehä I:n ramppien suunnittelu on parhaillaan käynnissä. Kehä I:n tiealueelle tuleville rakenteille tulee hakea asianomaiset luvat ELY-keskukselta ja tiealueelle ulottuvat suunnitelmat tulee sovittaa Kehä I:n suunnitelmiin ELYn ohjeistuksen mukaisesti. Rakennusalueella sijaitsevien eri operaattoreiden johtojen siirroista on sovittava johdon omistajan kanssa hankkeen kustannuksella. Espoon kaupunkitekniikan keskukselta on haettava tarpeelliset luvat työskentelyyn yleisillä alueilla rakennustyömaan aikana.

RASITESOPIMUS

Lupahakemuksen liitteenä olevan selvityksen mukaan luvanhakijakiinteistön ja Keilaniemen kalliopysäköintikiinteistön kesken tullaan laatimaan rasitesopimus koskien kalliopysäköintilaitokseen sijoitettavia 156 autopaikkaa ja 532 väestönsuojapaikkaa sekä kulkuyhteyttä kohdekiinteistön kautta kalliopysäköintilaitokseen. Rasitesopimus tulee toimittaa rakennusvalvontaviranomaiselle aloituskokoukseen mennessä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille hankkeesta.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa naapurilausunnossaan 18.8.2021, että hankkeen valaistussuunnittelussa tulee huomioida maantien liikenne, jolle ei saa aiheutua häikäisyä. Rakennuksen länsipuolelle esitetystä

lipputangosta ELY-keskus huomauttaa, ettei se saa vaarantaa liikenneturvallisuutta esim. ulottamalla kaatuessaan ajoradalle. ELY-keskus kiinnittää huomiota myös liikennemeluun ja rakenteilta vaadittavaan meluneristykseen sekä huomauttaa, ettei ELY-keskus kannata vastuuta hankkeen meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. Uudenmaan ELY-keskus edellyttää rakentamisen sekä valmiin rakennuksen huollon tapahtuvan kokonaisuudessaan teialueen ulkopuolella lukuunottamatta erikseen sovittuja poikkeuksia. ELY-keskus viittaa naapurilausunnsaansa myös asemakaavaan aiemmin antamiinsa lausuntoihin liittyen kulkuyhteyden kalliopysäköintiin sekä julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksiin.

Tontin 10-41-9 omistaja on lausunut seuraavaa: ”Pidämme tärkeänä alueen toimivia liikennejärjestelyjä ja ajoyhteyksiä eri suuntiin, sekä kiinteistölle. Nämä eivät saisi heiketä nykyisestäään ja mielellään parantua liikenteen määrän kasvaessa alueella. Myös kevyen liikenteen väylät tulisivat olla toimivia sekä turvallisia. Edellä olevat huomiot ajoliikenteestä ja kevyen liikenteen väylistä koskevat sekä lopullista järjestelyä, että väliaikaisia rakennushankkeesta johtuvia järjestelyjä. Pidämme tärkeänä hyvää ja etupainoista tiedottamista kiinteistöjen käyttäjille ja omistajille, sekä selkeitä opasteita paikallisesti. Viitaten Keilasatama 3 kiinteistön korkeaan lasijulkisivurakenteeseen, esitämme yhteistä arviointia matalalla kynnyksellä mahdollisissa tarinää aiheuttavissa töissä rakennushankkeeseen liittyen.”

Huomautusten johdosta todetaan, että kulkuyhteys kalliopysäköintiin on asemakaavassa varmistettu määräyksellä ja liittymäkielloilla. Kaavoittaja ei ole nähnyt tarpeelliseksi asettaa asemakaavaan toimistorakennuksen julkisivuille erityistä meluntorjuntavaatimusta mallinnettujen melutasojen perusteella. Hankkeessa noudatetaan toimistorakennuksen sisätilojen osalta Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia melutasojen ohjeita. Hankkeessa on laadittu liikennemeluselvitys ja määritetty rakennuksen vaipalle suunnittelussa noudatettavat äänitasovaatimukset. Lipputangon sijoitusta on päivitetty siten, ettei se voi kaatuessaan ulottua ajoradalle tai muuten vaarantaa liikenneturvallisuutta.

Lupamääräykseksi on kirjattu työmaa-aikaisista järjestelyistä tiedottaminen ja vaatimus valaistuksen häikäisemättömydestä.

Muilla naapureilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja
maan- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelmat tulee esitellä lupakäsittelijälle.

Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja autopaikkoja sekä väestönsuojaa koskeva rasitesopimus.

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.

Naapurikiinteistöihin vaikuttavista työmaa-aikaisista järjestelyistä tulee informoida kattavasti ja etupainotteisesti ao. kiinteistöjä ja liikennejärjestelyjä tulee tukea selkeillä ja ajantasaisilla opasteilla koko työmaa-ajan.

Tarpeelliset Uudenmaan ELY-keskuksen ja/tai Espoon kaupunkitekniikan keskuksen luvat rakenteiden sijoittamiseksi tie- ja/tai katualueille tai tie-/katualueen käyttämiseksi työmaa-alueena tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennuksen valaistus ei saa aiheuttaa liikenneturvallisuutta heikentävää häikäisyhaittaa.

Pihasuunnitelma tulee sovittaa yhteen katusuunnitelman kanssa.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

Johtoalueella kaivamisesta ja tarvittavista johtosiiroista hankkeen kustannuksella on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Lopulliset toteutussuunnitelmat tulee hyväksyttäväksi Länsimetrolla, ja katselmuksia sekä tärinän ja kunnan seurantaan koskeva suunnitelma tulee esitellä Länsimetrolle hyvissä ajoin ennen töiden aloitusta.

Hankkeen tulee sopia HKL:n Rataisännöinnin kanssa menettelytavoista jatkosuunnittelu- ja työmaavaiheessa. HKL:n Rataisännöinnin edustaja tulee kutsua ensimmäiseen työmaakokoukseen/aloituskokoukseen. HKL:lta saatava ohjeistusta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa hankkeen yhteydessä kaikissa pohjarakentamisen vaiheissa.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille tai kadun rakenteille.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan aloituskokoukseen mennessä autopaikkoja ja väestönsuojapaikkoja koskeva rasite-/yhteisjärjestelysopimus ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta rasite-/yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös rakennuksen käyttöönottoon mennessä.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköinti- ja väestönsuojaratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Julkisivuelementtimalli on hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella kohteessa järjestettävässä katselmuksessa. Katselmoitava malli on asennettava paikkaan, josta sitä on mahdollista tarkastella lähietäisyydeltä.

Lintujen törmäysriski julkisivujen lasipintoihin yli 20 m korkeudella tulee eliminoida esim. lasityypin valinnalla.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä esteettömyysasiantuntijan 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 määräysten vastaiset ratkaisut korjataan ennen käyttöönottoa pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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.

Kahvilan/ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

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

MRL 117 §, 125 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Eija Mikola, puh. 040 185 6763
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Salmi teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Esitän, että asia hylätään."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Salmen ehdotusta ei ole kannatettu, joten se raukeaa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Salmi jätti asiasta eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide on pöytäkirjan liitteenä.

Päätöshistoria

Liitteet

- Eriävä mielipide Salmi

Oheismateriaali

- 2021-1126 Asemapiirustus
- Ei julkaista 2021-1126 Keilaniemen portti hankekuvaus
- Ei julkaista 2021-1126 Leikkaus A
- Ei julkaista 2021-1126 Leikkaus B
- Ei julkaista 2021-1126 Pohjapiirustus 1krs
- Ei julkaista 2021-1126 Pihapiirustus
- Ei julkaista 2021-1126 Viherkatto
- 2021-1126 Julkisivuote ja havainnekuvat

Tiedoksi

Hakijat
Huomatuksen jättänyt naapuri
ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus