

§ 75

Uudisrakennuslupa 2022-506 Nihtisillankuja 2

Päätöspäivämäärä 28.4.2022
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 4.5.2022

Rakennuspaikka	49-54-18-9 KILO Pinta-ala 8767.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Nihtisillankuja 2 02630 ESPOO Asemakaava AK, V, VII, 10200, 32 dB, Asuinkerrostalojen korttelialue 10200.0 k-m ² 0.0 k-m ²																																				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Nihtisillankuja 2 c/o Sato-Asunnot Oy PL 401 00601 HELSINKI Kiinteistö Oy M2-Kodit c/o Y-Säätiö PL 322 00531 HELSINKI																																					
Toimenpide	Viisikerroksinen/seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo (5179S), neljä piharakennusta (180T, 173K, 181U, 174L) ja jäteaitaus																																					
	Pääsuunnittelija: Samuli Sari arkkitehti Uusi rakennus																																					
	<table> <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>104005179S</td> <td>8858.0</td> <td>7914.0</td> <td>28850.0</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>104005180T</td> <td>27.0</td> <td>27.0</td> <td>81.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>104005173K</td> <td>32.0</td> <td>32.0</td> <td>96.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>104005181U</td> <td>32.0</td> <td>32.0</td> <td>96.0</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>104005174L</td> <td>32.0</td> <td>32.0</td> <td>96.0</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	104005179S	8858.0	7914.0	28850.0	7	2	104005180T	27.0	27.0	81.0	1	3	104005173K	32.0	32.0	96.0	1	4	104005181U	32.0	32.0	96.0	1	5	104005174L	32.0	32.0	96.0	1	
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																																	
1	104005179S	8858.0	7914.0	28850.0	7																																	
2	104005180T	27.0	27.0	81.0	1																																	
3	104005173K	32.0	32.0	96.0	1																																	
4	104005181U	32.0	32.0	96.0	1																																	
5	104005174L	32.0	32.0	96.0	1																																	
Rakenteellinen paloturvallisuus	Rakennussuunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1																																					
Lausunnot	Kaupunkikuvatoimikunta 24.05.2021 Kaupunkimittaussyksikkö 25.03.2022	Ehdollinen Mahdollistava																																				

Rajanaapurit Espoo	28.03.2022	Puoltava
Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	29.03.2022	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	14.04.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset (19 kpl)

Energiaselvitys ja -todistus - Energiaselvitys

Energiaselvitys ja -todistus - Energiatodistus

Esteettömyysselvitys - Esteetön kerrostalo-lomake

Hankekohtaiset suunnitteluperusteet - Suunnittelijoiden yhteenvedoilla täydennetty

Hankekuvaus - Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus

Katukorkeusilmoitus - Katukorkeusilmoitus

Kerrosalalaskelma - Rakennusoikeuslaskelma

Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen etäisyydet-lomake

Maalämpökaivot - Maalämpökaivojen sijainnit

Meluselvitys - Ulkovaipan ääneneristys

Meluselvitys - Lomake RAK05

Meluselvitys - Meluselvitys

Muu selvitys - Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio

Muu selvitys - Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Muu selvitys - LVI-suunnittelun ja -toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet

Muu selvitys - Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet

Muu selvitys - Louhintatöiden ympäristöselvitys

Muu selvitys - Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio

Muut - Asuinkerrostalon yhteistilat-selvitys

Muut - RH1 lomake

Muut - Kaupunkikuvaneuvottelukunnan käsittelyn esiteaineisto

Muut piirustukset - Pelastustiekaavio

Muut piirustukset - Havainnekuvat

Muut pääpiirustukset - Jäteaitaus

Muut pääpiirustukset - Piharakennukset

Palotekniset erillissuunnitelmat - Paloturvallisuussuunnitelma, leimattu LUP 29.3.2

Pihasuunnitelma - Pihapiirustus

Pintavesisuunnitelma - Pintavesisuunnitelma

Pohjarakennesuunnittelijan koulutus ja työkokemus -

Pohjarakennesuunnittelijan koul

Pohjarakennesuunnittelijan pätevyysluokat - Pohjarakennesuunnittelijan saavuttamat

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuuslu

Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake - PS yhteenvetolomake

Rasitesopimus - Yhteisjärjestelysopimusluonnos

Selvitys hulevesistä - Pintavesisuunnitelma ennen luvan hakemista

Selvitys hulevesistä - Hulevesisuunnitelma

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä - Selvitys rakennus- ja

purkujättee
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - kaupparekisteriote
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta - Lainhuutotodistus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunt
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista - Pohjatutkimuspiirustukset
Tonttileikkauspiirustukset - Aluejulkisivut ja -leikkaukset
Ulkoväriyysuunnitelma - Värilliset julkisivut piharakennukset
Ulkoväriyysuunnitelma - Asuinrakennuksen värilliset julkisivut / ulkovärisuunnitel
Valtakirja - Valtakirja rakennusluvan hakemista varten
Vesijohto- ja viemärilausunto - Liitoskohtalausunto
Vss-ilmoitus - Väestönsuojailmoitus
Väestönsuojapiirustukset - Väestönsuojapiirustus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Haetaan lupaa rakentaa yksi osittain viisikerroksinen, osittain seitsemänkerroksinen asuinkerrostalon (179S) ja neljän piharakennuksen (180T, 173K, 181U, 174L) rakentamiselle. Asuntoja on yhteensä 138 kpl. Samalle tontille luvalla 2022-507-A haetaan samanaikaisesti lupaa pysäköintilaitokselle ja luvalla 2022-515-A asuinkerrostalolle. Luvalla 040-2019-762-T rakentamista valmistelevana toimenpiteenä kaikkien puiden kaato on myönnetty tontilla (49-54-18-6, mikä on lohkottu tonteiksi 7, 8 ja 9).

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on tontille osoitettu kaksi rakennusala viisi/seitsemänkerroksisille asuinrakennuksille. Tontille on lisäksi varattu alueet hulevesien viivytyksille, suuriksi kasvavien puiden istutus alueet, rakennusala pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle ja osoitettu leikki- ja oleskelualue. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontin osalle.

Tontille saa sille merkittyjen rakennusoikeuksien 5300 kem² ja 4900 kem² lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, asuntojen ulkopuoliset varastotilat kerrokseen, asumista palvelevia yhteistiloja kuten kerho-, sauna-, tms tiloja ja autojen ja polkupyörien säilytystiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä, parantaa tilasuunnittelua ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi varastotiloja ja jätehuoneita voidaan sijoittaa autonsäilytyspaikkojen rakennusalueelle kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappautta. Maantasokerroksessa lämpörappauksen käyttö ei ole sallittua. Nihtisillantien pitkän julkisivun alimman kerroksen julkisivuvärin ja materiaalin tulee erota ylempien kerrosten julkisivuista. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa näkyä ja mahdollisen ullakon julkisivumateriaalin tulee noudattaa pääjulkisivumateriaaleja.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä mm. pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen julkisivuista, jätehuollosta, pihajärjestelyistä, maaperän puhtaudesta ja hulevesien käsittelystä.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Hankkeelle on myönnetty 4.3.2022 poikkeamispäätös luvalla 049-2021-1598-S.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että:

- tontin sisäinen rakennusoikeus toteutetaan kaavassa osoitetun 5300 m² ja 4900 m² rakennusalojen sijaan siten, että lännenpuoleiselle rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 6200 m² ja itäisemmälle rakennusosalalle 4000 m²,
- kannen aukotus ei sijoitu keskelle pysäköintihallia vaan sen reunoille,
- viisi talousrakennusta sijoitetaan rakennusalan ulkopuolelle,
- jätteenkeräyspiste sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, jolle tulee istuttaa suureksi kasvavia puita,
- jäteauton peruutus- ja kääntötila sijoittuu tontin istutettavalle alueen osalle, ESPOO ESBO 2021-1598 2(6)
- rakennusalan rajat ylittyvät lännenpuoleisella rakennusosalalla enimmillään 5,1 metriä itäisen rakennusalan suuntaan, enintään 1,1 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,8 metriä Nihtisillankujan suuntaan,
- rakennusalan rajat ylittyvät itäisemmällä rakennusosalalla enimmillään 0,4 metriä Nihtisillantien suuntaan ja enintään 1,7 metriä tontin koillisosassa,
- läntisen rakennusalan kerrosluku on asemakaavan salliman V sijaan VII noin 12,4 metrin matkalla,
- ensimmäisen kerroksen yhteistilojen tuloilma otetaan ensimmäisestä kerroksesta eikä katon tasolta ja - meluaita rakennetaan lyhyempänä kuin kaavassa on esitetty. Lisäksi kaavan mukainen ohjeellinen kävely- ja porrasyhteys sijoittuu noin kahdeksan metriä koilliseen kaavassa esitetystä paikasta.

Poikkeamispäätöksen ehdot:

1. Piharakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina.
2. Jätehuollolta vapaaksi jäävät istutettavat alueen osat tulee toteuttaa kaavan mukaisina.
3. Rakennuslupavaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että jäte- ja huoltoajoneuvon kääntäminen voidaan toteuttaa kiinteistön puolella.

RAKENNUSHANKE

Nihtisillantien suuntaiset julkisivut ovat puhtaaksimuurattuja vaaleansävyisillä tiilillä. Ensimmäisen kerroksen julkisivu ja tontin rakennuksia yhdistävä muuri on päällystetty keraamisilla lasitetuilla laatoilla. Julkisivuja on jäsennelly käyttämällä pellavansävyistä ja valkoista tiiltä. Tiilten pintatekstuuri on karkea ja muurausten saumalaasti sävytetään tiilten sävyyn. Pihajulkisivuilla puhtaaksimuuraus ulottuu maantasoon saakka. Korkean osan itäpäädyn suuntaan avautuvat parvekkeet muodostavat rakennusmassan taitekohtaan kennomaisen aiheen. Parvekkeiden sisäseinissä käytetään kultaokraa. Myös pihan suuntaan avautuvien parvekkeiden sisäseinät sekä Nihtisillantien puoleisten sisäänkäyntiporttien sisäosat ovat samaan lämpimänkeltaista sävyä.

Asuntojen yhteistilat ja asuintilojen irtaimistovarastot sijoittuvat pääsääntöisesti kellarikerroksessa ja pihakannella sijaitsevissa piharakennuksissa. Sähköpääkeskus, lämmönjakohuone, sähkötila ja teletila sijaitsevat kellarikerroksessa. Porrashuoneen F seitsemännessä kerroksessa sijaitsee IV-konehuone. Hankkeen pesutuvat ja

kuivaushuoneet sijaitsevat porrashuoneessa G ensimmäisessä kerroksessa ja porrashuoneissa E ja F kellarikerroksessa. Talosaunat (4 kpl) sijaitsevat porrashuoneiden F ja G ensimmäisessä kerroksessa. Kerhotilat (2 kpl) sijaitsevat porrashuoneen F ensimmäisessä kerroksessa.

Saunojen tarve PKS-ohjeen mukaan olisi 7 talosaunaa. Suunnitelmassa saunaosastoja on esitetty neljä, joista yksi on suurempi kuin muut. Kaikissa saunoissa on vilvoitteluparveke.

Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittyy 13 m²:llä. Hanke on perustellut ylitystä ennakoitujen hormien määrän vähenemisellä jatkosuunnittelun yhteydessä.

Toinen polku asuinrakennuksen sisäänkäynnille Nihtisillantieltä (asuinrakennuksen pohjoispuolella) tehdään kaltevuudella 1:12,5 (ei ole esteetön, ei lämmitetä). Hanke on perustellut tätä vieressä olevalla samaan kevyen liikenteen väylään liittyvällä esteettömällä polulla.

Poikkeamia voidaan pitää vähäisinä.

RAKENNUSOIKEUS

Tontilla tällä luvalla käytetään uudisrakentamiseen kerrosalaa yhteensä 8037 kem² ja kokonaisalaa 8981m². Asuinkerrostalon kerrosalaa on 7914 kem², mistä varsinaista rakennusoikeutta on 6213 kem², MRL 115 §:n sallimaa ylitystä 737 kem² ja porrashuoneiden 15 m² ylittävä osuus 596 m². Aputilojen osuus kokonaiskerrosalasta on 368 kem². Asuinkerrostalon kokonaisala on 8858 m², josta kellaria 944 m². Lisäksi pihakannen ulkoiluvälinevarastot muodostavat kerrosalaa 123 kem² ja kokonaisalaltaan 123 m².

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkavaatimus tontille on 1 ap / 85 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee sijoittaa a- tai p-merkinnällä osoitetuille alueille. Autopaikkoja saa sijoittaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 73 ap. Autopaikat sijaitsevat tontille rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, jolle haetaan erillinen rakennuslupa luvalla 049-2022-507-A. Autopaikoista 6 kpl on liikuntaesteisille. Autopaikat toteutetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti.

Asemakaavan polkupyöräpaikkavaatimus asumiselle on vähintään 1 pp / 30 kem² kuitenkin vähintään 2 pp /asunto. Pyöräpaikat tulee sijoittaa lukittuun ja katettuun tilaan ja lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa pihalle lähelle sisäänkäyntejä. Polkupyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 276 ppp. Hankkeen pyöräpaikoista suurin osa sijoitetaan pihakannelle suunniteltuihin piharakennuksiin, osa paikoista sijoittuu asuinrakennuksen kellarikerroksessa sijaitsevassa ulkoiluvälinevarastossa. Kaikki pyöräpaikoista ovat lukittavia ja katettuja tiloja. Lisäksi pyöräpaikkoja sijoitetaan sisäänkäyntien yhteyteen sisäpihalle.

Hankkeen väestönsuoja on osoitettu porrashuoneen G kellarikerrokseen S1-luokan väestönsuojana, jossa on suojapaikkoja 166 henkilölle. Se toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisesti myös rakennusten yhteistilojen osalta. Asunnot ja niiden parvekkeet tai terassit ovat esteettömiä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsittelyt hanketta ja 24.05.2021 se on puoltanut suunnitelmaa huomautuksin ja ehdoin. Yhteensovitettu pihasuunnitelma alueleikkauksineen tulee suunnittelun edetessä edelleen esittää kaupunkikuvatoimikunnalle. Kaupunkikuvatoimikunnan lausunnossa huomautettiin mm. julkisivujen esittämistä kaikkine rakennusosineen, korttelipihan muotokieltä tulisi selkeyttää ja naapuritontilla sijaitsevan pitkän talousrakennuksen ympäristön viihtyvyys ja kulkuyhteyksien selkeys tulee varmistaa ja alueesta tulee esittää riittävästi korttelileikkauksia mistä ilmenee tonttien liittyminen ympäristöön ja toisiinsa, korko-olosuhteet sekä kasvillisuus. Suunnitelmia on kehitetty lausunnon mukaisesti. Yhteensovitettu pihasuunnitelma alueleikkauksineen on esitetty kaupunkikuvatoimikuntalle (08.11.2021).

Teknisen ennakkoesittelyn asiakirjat on toimitettu ja suunnitelmia on täydennetty annetun palautteen mukaisesti.

MUUT SELVITYKSET JA LAUSUNNOT

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa 29.03.2022 lausunnossaan hanketta, mikäli se toteutetaan kuten luvan liitteenä olevassa paloturvallisuussuunnitelmassa on esitetty.

Yhteisjärjestelysopimuksella on sovittu korttelin 18 tonttien 7, 8 ja 9 tonttien yhteiskäytöstä ja käyttöoikeuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista ja kunnossapidosta.

Espoon ympäristösuojelu toteaa 14.4.2022 ehdollisessa lausunnossaan, että rakennuksen E- ja F-osien kohdalta maaperä on puhdistettu, mutta G-osan alle jäävältä alueelta ei ole tehty maaperän haitta-ainetutkimuksia. Kiinteistön aiemman käyttötarkoituksen vuoksi maankaivu- ja muita rakennustöitä suoritettaessa on maaperän laatua tarkkailtava ja mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi. Mikäli kiinteistöllä tehtävien maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttyjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristösuojeluun. Hankkeesta on tehty meluselvitys, jossa mm esitetty ulkovaipan ja parvekkeiden meluntorjunta. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

Tontille on laadittu asemakaavan mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien viivytys toteutetaan tontin lounais-, länsi- ja luoteispuolella sijaitsevilla maanalaisilla viivytyssäiliöissä. Niiden tilavuus on yhteensä

58 m3. Viivytysputkista hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon Nihtisillankujalle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjatutkimussuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

saastuneiden maa-alueiden käsittelysuunnitelma

Erytysuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

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 töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta. Työmaa-aikaisten vesien hallinnasta on esitettävä suunnitelma aloituskokoukseen mennessä.

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Häiritsevää melua aiheuttavat työt (räjäytykset, paalutus) tulee tehdä liito-oravan lisääntymisajan 1.4. - 31.7. ulkopuolella.

Mikäli maankaivu- ja muiden rakennustöiden aikana havaitaan maaperässä jätetäyttöjä, on oltava yhteydessä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

Mikäli havaitaan viitteitä maaperän pilaantumisesta tai havaitaan jätejakeita, jotka voivat mahdollisesti aiheuttaa maaperän pilaantumista tai sen vaaraa, on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Ennen muuraus-/rappausstyöhön 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. Ääneneristävyiden 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. Meluselvityksen mukaisia ohjeita tulee noudattaa.

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.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Marja Kankaanpää, puh. 043 827 0875

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.