

§ 92

Uudisrakennuslupa 2022-631 Luoteisrinne 3

Päätöspäivämäärä 19.5.2022
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.5.2022

Rakennuspaikka	49-31-14-5 KAITAA Pinta-ala 5865.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Luoteisrinne 3 02270 ESPOO Asemakaava AL VIII, e=3,07 +yht+>20 prsh+viher+talr, 32/12 dB Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli 18000.0 k-m ² 0.0 k-m ²																								
Hakija	<p>As Oy Finnoon Fiskari, Espoo c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 ESPOO</p> <p>As Oy Finnoon Kuunari, Espoo c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 ESPOO</p> <p>Asunto Oy Espoon Finnoon Silta c/o Hausia Oy Puolikuu 2 B 02210 ESPOO</p> <p>Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfond Kaptensgatan 14 22100 MARIEHAMN</p>																									
Toimenpide	<p>Kaksi asuinkerrostaloa (1, 2) ja pysäköintilaitoksen rakennustyönäikainen laajennus (3 / 103966300L)</p> <p>Pääsuunnittelija: Salminen Lauri arkkitehti Uusi rakennus</p> <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>1040092237</td> <td>6127.0</td> <td>5409.0</td> <td>19645.0</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1040092226</td> <td>5923.0</td> <td>5482.0</td> <td>19640.0</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> <p>Laajennus</p> <table> <thead> <tr> <th>Luvan</th> <th>Pysyvä</th> <th>Kokonaisala</th> <th>Kerrosala</th> <th>Tilavuus</th> <th>Kerrosten</th> </tr> </thead> </table>		Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä	1	1040092237	6127.0	5409.0	19645.0	8	2	1040092226	5923.0	5482.0	19640.0	8	Luvan	Pysyvä	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten
Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä																					
1	1040092237	6127.0	5409.0	19645.0	8																					
2	1040092226	5923.0	5482.0	19640.0	8																					
Luvan	Pysyvä	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten																					

rakennus	rakennustunnus				lukumäärä
3	103966300L	3233.0	2548.0	9460.0	2

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1				
	Naapurin kuuleminen, 3 kpl	09.05.2022			Ei arvoa
	Kaupunkimittausyksikkö	26.04.2022			Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	25.01.2021			Ehdollinen
	Länsimetro Oy	11.05.2022			Puoltava
	Metron rataisännöinti	17.05.2022			Mahdollistava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 35 kpl				
	Väestönsuojapiirustus				
	Rakennushankeilmoitus RH1				
	Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus				
	Korttelisuunnitelma				
	Design Finnö -käsikirja				
	Valtakirja, 4 kpl				
	Pöytäkirjaote, 3 kpl				
	Lainhuutotodistus				
	Maankäytösopimus (ARA-kohde), 3 kpl				
	Katukorkeusilmoitus				
	HSY:n liitoslausunto, 2 kpl				
	Rakennuslupakartta				
	Sijoituslupapäätös				
	Naapurin huomautus, 2 kpl				
	Naapurin suostumus				
	Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio				
	Pääsuunnittelijan yhteenveto				
	Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat				
	Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust)				
	Selvitys kosteudenhallinnasta, 2 kpl				
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista				
	Selvitys aggressiivisista maista				
	Tulvariskiselvitys				
	Työskentely metroradan läheisyydessä -ohje				
	Alustava pintavesisuunnitelma (hulevesisuunnitelma)				
	Alustava pihasuunnitelma				
	Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle), 2 kpl				
	Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (75) rak 1				
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (76) rak 2				
	Meluselvitys				
	Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä, 4 kpl				
	Kerrosalalaskelma, 2 kpl				
	Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja				
	Paarin kuljetuskaaviot, 2 kpl				
	Pysäköintilaitoksen pohjapiirustukset 1:200 (selvitys toimintaperiaatteista)				

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Väritetyt julkisivut
Havainnekuva
Selvitys julkisivumateriaaleista
Valokuvia
Annettuja lausuntoja

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa kahden asuinkerrostalon rakentamiseen ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen laajentamiseen. Tontille on jo myönnetty lupa (2021-1587) kahden kerrostalon ja nyt laajennettavan pysäköintilaitoksen rakentamiseen sekä maisematyölupa (2021-527) rakentamista valmisteleveille pintamaiden poistolle ja louhinnalle.

ASEMAKAAVA

Hanke sijaitsee asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella AL. Tontilla on osoitettu rakennusalat kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille, kansipihalle ja rakennusten tai kansipiha alaiselle tilalle sekä rakennukseen jätettävälle kulkuaukolle/ajoyhteydelle. Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. asuinrakennusten rakentamisen tapaan ja julkisivuihin, piha-alueisiin, meluun ja ilmanlaatuun, hulevesien käsittelyyn sekä sulfidisavien, tulvariskin ja maaperän pilaantuneisuuden huomioimiseen liittyen.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat, väestönsuojat, talotekniset tilat ja jätehuollon vaatimat tilat, kuitenkin niin, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % (2700 kem²) kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi saa rakentaa viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet, asuinrakennusten ulkopuolella olevat talousrakennukset, polkupyörävarastot ja -katokset ja porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja porrashuone on luonnonvaloinen.

Alueeseen liittyy maanalainen asemakaava Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, jonka määräykset on huomioitu hankkeessa. Alueen suunnittelua ohjaavat lisäksi Luoteisrinteen korttelisuunnitelma ja Design Finnnoo -käsikirja.

RAKENNUSHANKE

Tontille rakennetaan yhteensä neljä asuinrakennusta sekä niihin liittyvä ja osittain rakennusten alle ulottuva pihakannenalainen kaksitasoinen pysäköintilaitos. Tällä luvalla tontille rakennetaan kaksi pohjoisinta, kahdeksankerroksista ja kellarillista asuinrakennusta sekä laajennetaan jo luvan saanutta pysäköintilaitosta. Eteläisempi, Luoteisrinne-kadun suuntainen asuinrakennus 2 rakennetaan kiinni jo luvan saaneeseen rakennukseen (3). Molemmissa asuinrakennuksissa on porrashuoneet A ja B. Samalle tontille sijoittuvilla asuinrakennuksilla on omat katuosoitteet, rakennuksella 1 Luoteisrinne 3 ja rakennuksella 2 Luoteisrinne 5. Asuntoja rakennetaan yhteensä 155. Asuntojen keskipinta-ala on 45,8 m². Kaikilla asunnoilla on oma lasitettu parveke tai terassi ja kansipihalla on yhteiset melulta suojatut leikki- ja oleskelualueet. Asuntojen varateiden käyttö perustuu omatoimiseen pelastautumiseen parvekeluukkujen kautta.

Alemmalle kellaritasolle sijoittuu asuinrakennuksissa vain teknisiä ja

varastotiloja. Ylemmälle kellaritasolle sijoittuu rakennuksessa 1 em. lisäksi myös kuivaushuoneita sekä länsipäätyyn Finnoonsillan puolelle katutasoon liiketila, jossa on kerrosalaan laskettava parvi. Rakennuksessa 2 ylemmälle kellaritasolle sijoittuu myös Finnoonsillan puolelle kuivaushuoneiden lisäksi pesula sekä sen yhteyteen kerhotila. Pihakannen tasossa (1. kerros) rakennuksessa on asuntojen lisäksi yhteistiloista varasto- ja jätetilojen lisäksi kaksi saunaosastoa ja parvekkeellinen kerhotila. Rakennus 2 on pihatasossa läpi ajettavissa. Idänpuoleiseen rakennuksen osaan sijoittuu pihatasossa asuntojen lisäksi yhteisiä varastotiloja ja jätehuone, lännenpuoleiseen osaan toteutetaan asuntojen lisäksi yhteistiloina ulkoiluvälinevaraston lisäksi kaksi saunaosastoa ja niiden yhteyteen parvekkeellinen kerhotila. Kohde on pienasuntovaltainen. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan yhteistilojen rakentamisessa tulee tällöin noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu.

Rakennukset ovat asemakaavan mukaisesti porrastettuja, iv-konehuoneet on integroitu kokonaisuuteen ja rakennusten julkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Finnoonsillan suuntaan näkyvissä pysäköintilaitoksen ja kansipihalle johtavien portaiden julkisivuissa on käytetty tummaa liuskekilvialtaa ja muurien yläpuolisissa meluseinäosissa lisäksi kirkasta lasia. Tontin pohjoisraja rajataan naapuritontista putoamista vastaan pinnakaidarakenteella. Parvekkeiden taustat ovat maalattua betonia, väliseinät puukuvioitua laminaattilevyä ja parvekkeissa on kirkkaat lasikaiteet.

Sekä pysäköintilaitokseen että pihakannelle sen päälle on ajoyhteydet idästä Luoteisrinne-kadun puolelta. Molemmilla rakennuksilla on omat jätehuoneet pihakannelle johtavan luiskan yhteydessä. Hanke sitoutuu Kuivaketjo10-toimintamallin käyttöön. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin varsinainen rakennusoikeus on 18 000 kem², josta on aiemman rakennusluvan jälkeen jäänyt käyttämättä 8 532 kem². Rakentamiseen käytetään nyt yhteensä 14759 kem², josta asuinrakennuksiin 10891 kem² ja pysäköintilaitokseen sen laajennuksen jälkeen yhteensä 3868 kem². Pysäköintilaitoksen laajennuksen yhteydessä on aiemmin myönnettyssä rakennusluvassa lasketut tiedot nyt tarkistettu ja laajennustiedoissa korjataan samalla aiemmin laskematta jääneitä tietoja. Asuinrakennuksiin käytetään varsinaista rakennusoikeutta 8502 kem², asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta 1305 kem² ja MRL 115 §:n salliman rakennusoikeuden ylityksen osuus on 1084 kem². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 30 kem². Yhteistiloja toteutetaan luparakennuksiin yhteensä noin 2,7 % ja tontille yhteensä noin 6,4 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Pohjoisin rakennus 1 ylittää rakennusalan rajan pohjoisen 90 mm. Rakennus 2 ylittää rakennusalan rajan sen luoteisrajalla 1,6 m ja jää vastaavasti irti rakennusalaasta kaakossa 2,2 m. Lisäksi pysäköintilaitos ja pihakansa ylittävät rakennusalan rajan Finnoonsillan puolella 2,6 m. Hakijan perustelujen mukaan ylitykset johtuvat kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen vaatimista rakenteista, jotka on suunnittelu siten, että riittävän kokoisia autopaikkoja saadaan mahtumaan asemakaavan

edellyttämä määrä. Lisäksi pysäköintilaitoksen seinän siirto kadulle päin mahdollistaa autopaikkojen lisäksi riittävien apu- ja yhteistilojen sijoittamisen rakennusten ja pihakannen alle. Vaikka kadun varren aukiotila pienenee ylityksen johdosta, se samalla laajentaa pihakannella olevaa leikki- ja oleskelutilaa.

Jätehuolto järjestetään asemakaavamääräyksestä poiketen erillisiin jätehuoneisiin. Asemakaavan mukaan alueella tulee varautua alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunkisuunnittelukeskuksen antaman koko aluetta koskevan lausunnon mukaan Espoon teknisen toimen johto on kuitenkin linjannut, ettei Finnooseen tulla toteuttamaan jätteen putkikeräysjärjestelmää. Kaupunkisuunnittelujohtaja on aiemmassa hankkeessa puoltanut poikkeamaa ja sitä voidaan pitää vähäisenä.

Esitetyt asemakaavapoikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on asunnoille rakennettava vähintään 1 ap / 95 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja liiketiloille vähintään 1 ap / 100 kem². Autopaikkoja toteutetaan hankkeelle kaavan vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 81 ap ja kaikki autopaikat sijoitetaan tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Autopaikoista yksi on liiketilalle ja neljä autopaikkaa mitoitetaan liikuntaesteisille. Pysäköintilaitokseen toteutetaan yhteensä 183 ap. Pysäköintilaitokseen toteutetaan vähintään kolme normaalitehoista sähköautojen latauspistettä. Kaikki autopaikat ovat myöhemmin varustettavissa sähköauton latauspisteellä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp / 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto ja liiketiloille vähintään 1 pp / 50 kem². Pyöräpaikkoja toteutetaan kaavan vähimmäisvaatimuksen mukaisesti 310 pp ja ne sijoitetaan katettuihin ja lukittavissa oleviin varastotiloihin. Tontille tulee sisätiloihin yhteensä 666 pp. Lisäksi pyöräpaikkoja on osoitettu pihalueelta.

Tontille rakennetaan yhteensä kolme väestönsuojaa, joista kaksi sisältyy jo myönnettyyn rakennuslupaun. Rakennuksen 1 alemman kellarin tasolle rakennetaan tällä luvalla S1-luokan väestönsuoja, jossa varsinainen suojatila on 90 m² 120 henkilölle ja suojapaikkamäärä riittää rakennuksen 1 (tarve 85 m² suojatilaa 113 henkilölle) käyttöön. Tässä väestönsuojassa on rakennusta 2 (tarve 85,5 m² suojatilaa 114 henkilölle) varten suojatilaa 5 m² 7 henkilölle ja lopuista suojapaikoista 37 m² 49 henkilölle sijoitetaan väestönsuojaan rakennuksessa 3 ja 43,5 m² 58 henkilölle sijoitetaan väestönsuojaan rakennuksessa 4. Normaaliaikana väestönsuojat toimivat irtaimistovarastoina.

MUUT SELVITYKSET

Kortteli sijaitsee melualueella. Hankkeelle on laadittu meluselvitys sekä lausunto ulkovaipan ääneneristävydestä, joita suunnittelussa on noudatettu.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitetty jo maisematyöluvan 2021-527 yhteydessä. Maa-ainekset kiinteistöltä on poistettu kallioon saakka,

kalliota on myös louhittu. Aiemman rakennusluvan yhteydessä on kohderaportin kannanotossa todettu, että Uudenmaan ELY-keskus ei ole nähnyt tarvetta jatkotoimenpiteille maaperän pilaantuneisuuden suhteen.

Lupa-alueella ei viivytetä hulevesiä, vaan vedet johdetaan aiemman rakennusluvan lupa-alueelle tontin länsi- ja eteläosiin sijoitaviin viivytysputkiin (laskennallinen viivytystarve noin 40 m³) ennen hulevesien johtamista Luoteisrinteen puolelle hulevesiviemäriin.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä mm. yhteistilojen kehittämistä koskevin ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Rakennuskohde sijaitsee metron ratatunneleiden varoalueella. Länsimetro Oy ja metron rataisännöinti ovat lausuneet jo maisematyöluvan 2021-527 yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä on myös pyydetty lausunnot. Aiempi ehdollinen lausunto koski pääasiassa metron kalliotilojen ja rakenteiden turvallisuuden huomioimista jo toteutuneessa louhinnassa, mutta lausunto tulee huomioida myös uudisrakentamisessa koko rakentamisen ajan. Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa metron rataisännöitsijän Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä.

Asemakaavassa rakennukset on määritetty rakennettavaksi kiinni tontin itärajaan Luoteisrinteen puolella. Perustusrakenteiden sekä lvi-tekniisten putkijohtojen sijoittamiselle tontin rajan ulkopuolelle on myönnetty kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa (2022-96). Lisäksi tonttiyksikkö on antanut suostumuksen pysäköintilaitoksen kylkeen Finnoonsillan puolelle rakennettavan ulkoporrasyhteyden muurin sijainnille lähimmillään noin 190 mm rajasta.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Pohjoispuolen naapuritontilla 31-14-1 on pysyvä oikeus autopaikkoihin (7 ap) lupatontin pohjoisreunalla, rasite on perustettu. Rasitepaikkojen tulee olla käytettävissä myös rakennustöiden aikana. Rasitepaikkoja esitetään sijoitettavaksi perustetusta rasitteesta poikkeavalla tavalla ja paikkojen uudelleensijoittamisesta on kirjattu toimittavaksi rakennusvalvontaan uusi sopimus rakennustöiden aloittamiseen mennessä. Lupatontti on oikeutettu käyttämään em. naapuritontilla nyt olevaa ajoyhteyttä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kaksi on huomauttanut. Pohjoispuolen naapurikiinteistön 31-14-5 omistaja on todennut tontilla jo käynnissä

olevien rakennustöiden vaikeuttaneen naapurin auto- ja asiakasliikennettä ja on todettu, että minkäänlaiset työmaan laajennukset eivät ole hyväksyttävissä. Itäpuolisen kiinteistön 31-15-3 huomautuksessa on tuotu esille naapuritontilla olevan vuokralaisen tärinäherkän laitteiston sijainti rakennustyömaan lähellä ja pyydetty hankkeeseen ryhtyvältä yhteydenottoa ennen rakennustöiden aloittamista laitteiston toimivuuden varmistamiseksi työmaa-aikana. Huomautukset on huomioitu lupamääräyksissä. 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:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

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. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

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:

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Hankkeeseen ryhtyvän tulee olla yhteydessä naapuritontin 31-15-3 huomauttaneeseen vuokralaisen edustajaan ennen rakennustöiden aloittamista huomauttaneen tärinäherkän laitteiston toimivuuden varmistamiseksi työmaa-aikana.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Päivitetty tontin autopaikkoja koskeva rasitesopimus (autopaikkojen sijainti) tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Työmaasuunnitelmassa tulee esittää työmaan rajaaminen omalla tontilla sekä miten työmaaliikennejärjestelyt toimivat siten, että naapurikiinteistöllä olevan rasiteajoyhteyden rajoja ei loukata. Naapurilla tulee olla myös työmaa-aikana lupatontilla käytettävissä perustetun rasitteen mukaisesti 7 ap.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Alueella on maanalaisia johtoja ja putkia. Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Työssä on noudatettava Länsimetron betoni- ja kalliorakenteiden tärinärajoitusohjeita. Mikäli perustus- ja rakennustyöt ajoittuvat metron liikenteen tai koekäytön ajalle, tulee noudattaa rataisännöitsijän Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n antamia ohjeita, joiden rajoitukset ovat tällöin määrääviä.

Rakennustyö ei saa aiheuttaa häiriötä metrolienteeseen, vaurioita metrotunnelin ja -radan rakenteisiin tai muutoksia alueen pohjavedessä. Jos edellä mainittuja ei pystytä takaamaan, rakennustyön tulee edetä vuorovaikutuksessa Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n edustajien kanssa.

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n verkkosivuilta saatavaa ohjetta "Työskentely metroradan läheisyydessä" tulee noudattaa.

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

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

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 muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista 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 näkösuojana toimivien alumiini-levyverkkoelementtien tilausta on niiden tyyppi hyväksyttävä työmaalla

rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin ja kuvion mittakaavan vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

oikeusohjeet

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen, puh. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.