

§ 216

Uudisrakennuslupa 2022-1439 Kaskilaaksontie 7

Päätöspäivämäärä 8.12.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 14.12.2022

Rakennuspaikka	49-33-22-8 SOUKKA Pinta-ala 1801.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kaskilaaksontie 7 02360 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue, VII, e = 1,71 3080.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Sato-Asunnot Oy c/o SATO Oyj PL 401 00601 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalo (1), maalämpökaivoja 9 kpl Pääsuunnittelija: Mäkinen Jouni arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040367152	4556.0	4556.0	14560.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
Lausunnot	Kaupunkimittausyksikkö	10.10.2022				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	27.10.2022				.
	Kaupunkimittausyksikkö	13.10.2022				Puoltava
	Kaupunkitekniikan keskus	21.10.2022				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 16 kpl Kaupparekisteriote Kiinteistörekisteriote Valtakirja Rasitesopimusluonnos Naapurin suostumus					

Naapureiden huomautukset
Hakijan vastine huomautuksiin
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kaupunkitekniikan keskuksen lausunnon liite
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Energiaselvitys ja -todistus
Maalämpökaivon etäisyydet ja johtokartat
Esteettömyysselvitys
Palotekniset erillissuunnitelmat
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Hulevesisuunnitelma
Pihasuunnitelma (alustava)
Selvitys yhteistiloista
Väestönsuojapiirustus
Rakennetyypit
Värijulkisivupiirustukset 4 kpl
Havainnekuvat
Valokuvia
Rakennuksen liitosdetaljeita
Lomake YL08 ennakkoneuvottelut
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa yhdelle 7-kerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka alimmassa kerroksessa on autosuoja, sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiselle. Lisäksi talon pohjoispuolelle tulee rakennettavaksi piha tukimuureineen ja eteläpuolelle oleskelupiha rakenteineen. Tontille rakennetaan yhteensä 63 asuntoa, joista 75 % on pientaloita.

ASEMAKAAVA

Asemakaavan mukaan alueen käyttötarkoitus on asuinkerrostalojen korttelialue. Sallittu kerrosluku on osalla rakennusalueella 6, osalla 7.

Rakennuksen ylin räystääskorkeus on +50.0. AK-korttelialueella asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta ja parantaa tilasuunnittelua,
- teknisiä tiloja ja asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, myös kerroksiin,
- jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat,
- asumista palvelevia yhteistiloja kuten kerho-, sauna- tms. tiloja kerroksiin,
- väestönsuojatilat,
- pysäköintitilat ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen.

Rakennusten, muurien ja muiden rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita. Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisina. Julkisivut tulee jäsenellä vertikaalisesti. Parvekelinjojen tulee olla yhtenäisiä. Rakennuksen katon tulee olla tasakatto. Julkisivumateriaalina tulee käyttää betonia. Saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun sommittelua. Rakennuksen pitkillä sivuilla tulee parvekkeiden syvyyden olla leveyttä pienempi. Väriksen tulee olla pääasiassa vaalea, ei kuitenkaan puhtaan valkoinen. Tehostevärejä tulee käyttää ja ne tulee sommitella selkeiksi kokonaisuuksiksi. Alimman kerroksen tulee olla värikseltään muita kerroksia tummempi. Porrashuonetta tulee korostaa tehostevärillä ja sisäänkäynti tulee varustaa katoksella. Rakennuksen kaupunkikuvallisen ratkaisun perusteet pohjautuvat hankkeen pohjalta laadittua täydennysrakennuskaavaa varten v. 2017 tehtyyn viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmasta poiketen pysäköintitasoja on vain yksi, kun viitesuunnitelmassa niitä oli kaksi.

RAKENNUSHANKE

Rakennuksen betonisandwich-julkisivut ovat pääosin uritettua väribetonia, osin lasuurikäsiteltyä muottibetonia. 7. kerroksessa on asukkaiden käytössä oleva kattoterassi katoksineen ja pergoloineen. Rakennus jakaa tontin kahteen piha-alueeseen, joista eteläpihalle sijoittuvat oleskelu- ja leikkipihat nykyisen maantason korkoihin. Pohjoispihalle sijoitetaan jätehuollon syväkeräysastiat, tuuletusteline sekä kolme autopaikkaa. Tontin pohjois- ja itärajalle kalliioleikkauksen ja pihan väliin rakennetaan istutettava, terassoituva vihervyöhyke. Autohalliin ajetaan rakennuksen päädyistä Kaskilaaksontieltä. Rakennus liittyy katuun. Pelastuspaikat ovat pohjoispihalla sekä kääntöpaikalla.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavan sallima rakennusoikeus on 3080 kem². Asuinkerrostalon kerrosala on 4556 kem², josta 3078 kem² muodostuu ulkoseinäpaksuuden 250 mm mukaisesta varsinaisesta rakennusoikeudesta, 153 kem² ulkoseinäpaksuuden 250 mm ylittävästä osuudesta, 1121 kem² kaavan sallimasta lisärakennusoikeudesta, 204 m² MRL 115 § sallimista ylityksistä (väestönsuoja, talotekn. kuilut ja hormit, yleisiin tiloihin avautuva tekninen tila). Yhteensä lisäkerrosalaa käytetään 1478 m². Ylitys on MRL 115 § 3 momentin mukainen.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Haetaan vähäisenä poikkeamisena (MRL 175 §/ Rakennusjärjestys 7 §) asemakaavasta rakennusalueen rajan ylitystä rakennuksen eteläsivulla (n. 0,8 m rakennuksen ulkoseinän ja 2,5 m parvekkeiden osalta). Ylityksen perustelu: kalliioleikkauksen ja autopaikkojen väliin pohjoisrajalle saadaan paremmin rakennettua istutettava vyöhyke. Ylityksestä ei aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle eikä tontin naapureille. Maalämpökaivojen sijoittuminen alle 4 metrin päähän katualueen rajasta. Tontille porataan yhdeksän maalämpökaivoa, joista viiden kansi tai pohja tulee sijoittumaan 2000-3900 mm päähän tontin ja katualueen rajasta. Maalämpökaivojen sijoittumiselle on saatu naapurin suostumus.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap/95 kem², vähintään 0,5 kpl/asunto (32 ap). Tontille rakennetaan yhteensä 22 autopaikkaa, joista 19 sijaitsee autohallissa ja 3 ap pihalla. Autohallipaikoista 2 on osoitettu liikuntaesteisille. Loput 10 ap sijoitetaan sopimusjärjestelyin

Kaskivuorenkujalla sijaitsevalle paikoitusalueelle. Polkupyöräpaikkoja toteutetaan asemakaavan mukaisesti 102 kpl katetussa ja lukittavassa tilassa, 26 kpl piha-alueella. Väestönsuoja on luokkaa S1 ja suojassa on paikkoja 90 hengelle. Normaaliajan käyttö: irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

- pohjatutkimus ja pilaantuneet maat

Kohteessa on tehty pilaantuneisuustutkimus, jonka mukaan kynnysarvot ylittivät lyijyn osalta, mutta ylityksestä ei aiheudu kunnostustarvetta.

Radon: tulosten mukaan maaperä kuuluu normaaliin radonluokkaan radonaktiivisuuden ollessa Rna 1...2. Tämä edellyttää normaalia hyvää rakennustapaa: maanvastaisten rakenteiden saumojen ja huokoisten materiaalien tiivistystä sekä ryömintätilan tuuletuksen varmistamista tai erillistä radon-putkistoa.

- palotekniset asiat

Hankkeesta on tehty palotekninen suunnitelma. Seitsemännen kerroksen tasokäytävän umpiperän pituus ylittää Top 10 kortin 117b 28 C 12 metrin maksimietäisyyden. Poikkeamaa kompensoidaan käytävän loppuosaan asennettavalla kaukolaukaistavalla savunpoistoluukulla.

- hulevedet

Tontille on laadittu alustava pinta- ja hulevesien hallintasuunnitelma, jonka mukaan hulevedet viivytetään tontilla maanalaisin viivytysputkistoin.

Kallioiden ja viheralueiden hulevesiä ei viivytetä.

- kosteudenhallinta

Hanke noudattaa Kuivaketju10-menettelyä ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori

- esteettömyys selvitys

Rakennus on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaiseksi.

- Maanalaiset tunnelit, kaapelit, vesijohdot ja viemärit yms. rakenteet

Asemakaavan mukaan alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa, vaan ne huomioidaan suunnittelussa tai sovitaan siirrosta johtojen omistajan kanssa. Tontilla ja ympäristössä on johtokartan mukaan maanalaisia kaukolämpöputkia ja niihin liittyvät kaksi kaivoa sekä sähkökaapelit (20kV).

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

- Kaupunkikuvatoimikunnan käsittely

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 13.3.2022 ehdolla, että varmistetaan julkisivujen laadukas pintakäsittely käyttämällä esim.

lasuurikäsittelyä tai väribetonia, kiinnitetään huomiota eri tyyppisten

julkisivupintojen keskinäiseen suhteeseen ja liittymien detaljointiin,

korostetaan sisäänkäyntejä havaittavuuden parantamiseksi, huomioidaan,

että nurmikivi ei ole esteetön pihan pinnoite, vältetään maaston

muokkauksessa putoamisriskiä aiheuttavia tasoeroja ja niiden

edellyttämiä suojakaiteita. Suunnitelmia on kehitetty toimikunnan

lausunnon mukaiseksi.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

- Rasitteet ja yhteisjärjestelysopimukset

Hakemuksen liitteenä on rasitesopimus autopaikkojen sijoittamisesta korttelin 33012 pysäköintialueelle.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille. Kiinteistöt 49-455-1-526 ja 49-455-1-521 ovat jättäneet huomautuksia varjostamisesta,

yksityisyydestä, parkkipaikoista, maalämpökaivojen etäisyyksistä, räjäytystöistä, louhinnasta, terasseista, parvekkeista ja säilytettävistä puista.

Hakija on laatinut vastineet huomautuksista:

1) Varjostaminen ja yksityisyys

Rakennuksen sijoittelun periaatteet on ratkaistu asemakaavoituksen yhteydessä ja siihen vaikuttavat monenlaiset eri kaupunkikuvalliset ym. tekijät. Rakennuksen sijoittelu on asemakaavan mukainen. Uudisrakennus ei varjosta Vuorenraittia, koska uudisrakennus sijaitsee pohjoispuolella. Rakennusten välinen etäisyys on suurempi kuin uudisrakennusta varjostavan Vuorenraitin korkeus, joten valokulma toteutuu uudisrakennukseen nähden. Määräysten mukaan vapaan näkymän asuinhuoneen pääikkunan edessä tulee olla vähintään 8 metriä, nyt etäisyys on 25,5 metriä. Vastaava etäisyys toistuu monin paikoin Soukan kerrostaloalueella ja on siten alueen kaupunkikuvassa luonteva etäisyys. On myös huomattava, että Espoon rakennusvalvonnan arkistosta saatujen pohjapiirustusten mukaan yksikään Vuorenraitin asunnoista ei avaudu yksistään uudisrakennuksen suuntaan. Jokaisesta asunnosta säilyy siis avara näkymä eteläkaakkoon. Ratkaisuehdotuksen nro 1 mukainen järjestely, eli että uudisrakennuksen kaikki asunnot avautuisivat pohjoiseen, ei ole käytännössä mahdollinen mm. rakennuksen runkosyvyyden vuoksi. Ratkaisu perustuu keskikäytävään, josta asunnot avautuvat kahteen eri suuntaan. Ratkaisussa parvekkeita on rakennuksen molemmilla pitkillä sivuilla, mikä on kaupunkikuvallisesti tavoiteltu lähtökohta. Ratkaisuehdotus 2 on merkittävästi asemakaavan vastainen eikä käytännössä mahdollinen.

2) Kaavan mukainen parkkipaikkojen minimimäärä on sijoitettava maanalaiseen parkkihalliin.

Asemakaavassa ei ole määrätty pysäköintiratkaisun yksityiskohdista, mm. pysäköintipaikkojen sijoittamisesta. Hankkeen autopaikkamäärä perustuu Espoon kaupungin pysäköintinormiin, jota sovelletaan kaikissa uudisrakennushankkeissa. Normin mukainen mitoitus vaihtelee alueittain. Tässä hankkeessa pysäköinnin mitoitukseen vaikuttaa mm. lyhyt etäisyys (450 m) Soukan metroasemaan. Tehokas ja tiheään liikennöity joukkoliikenneyhteys vähentää autoilun ja siten myös pysäköinnin tarvetta. 280 metrin etäisyys asuinrakennuksesta pysäköintialueelle on kohtuullinen. Melko usein etäisyys keskitettyyn pysäköintiin on pidempi. Keskitetty pysäköinti vähentää autoliikenteen tarvetta muualla ja siten autoilun haitat vähenevät tältä osin. Keskitetyssä ratkaisussa myös valvonta ja huolto on järjestettävissä paremmin kuin hajautetussa (tonttikohtaisessa) pysäköintiratkaisussa. Hankkeen aikaisemmissa vaiheissa on tutkittu myös vaihtoehto, jossa kaikki autopaikat on sijoitettu omalle tontille, mutta sitä ei pidetty kaupunkikuvallisesti soveltuvana ratkaisuna. Suunnitteluratkaisua ei lähtökohtaisesti voi perustaa lainvastaisen pysäköinnin näkökulmaa vasten tarkastellen. Lainvastaisen pysäköinnin ehkäiseminen on pysäköinninvalvonnan tehtävä. Rakennuksen sisälle on sijoitettu se määrä pysäköintipaikkoja kuin on teknisesti mahdollista. Pysäköinnin lisäksi maantasoon on sijoitettu rakennuksen sisäänkäynti, väestönsuoja sekä polkupyörien säilytystilat, jotka kaikki tulee olla maantasossa. Vuorenraitin ehdottama pysäköinnin sijoittaminen rakennuksen alle on esitettyä ratkaisua haitallisempi: ratkaisu vaatii merkittävästi enemmän louhintaa, mikä on sekä

ekologisesti että taloudellisesti heikompi ratkaisu, lisäksi tontille tulisi sijoittaa ajoramppi, joka veisi ahtaalta tontilta huomattavasti suuremman tilan kuin nyt esitetyt kolme autopaikkaa. Ajoramppi heikentää kaupunkikuvaa ja vaatii ympärilleen mm. kaiteita ja muita rakenteita. Ajorampin järjestäminen 3-13 autopaikkaa varten ei ole nämä seikat huomioiden järkevää. Asuntojen kokojakauma perustuu rakennuttajan selvittämään tarpeeseen ja vastaa siten asuntojen todelliseen kysyntään, mikä on sosiaalisesti kestävä lähtökohta.

3) Maalämpökaivot

Maalämpökaivojen sijoittelussa on noudatettu Espoon kaupungin ohjetta lämpökaivojen ohjeellisista vähimmäisetäisyyksistä eri kohteisiin ja alueisiin. Maalämpökaivot As Oy Vaskivuorenraitin puolella on sijoitettu siten, että As Oy Vuorenraitin ja Kaskilaaksontie 7 tonttien väliin jäävän kaupungille kuuluvan alueen puolesta välistä lähimmälle maalämpökaivolle etäisyys on vähintään maalämpökaivojen sijoituksesta annettujen ohjeiden mukainen 7,5 m.

4) Räjätystyöt

Räjätys- ja louhintatyöt tullaan suorittamaan asetuksen 644/2011 mukaisesti. Louhintatöistä tehdään louhintasuunnitelma ja louhinnan ympäristöselvitys, jossa kartoitetaan ja tuodaan työmaan tietoon kaikki ne kohteet ja toiminnot, jotka tulee huomioida räjäytystyön toteutuksessa ja suunnittelussa. Selvitys määrittää tärinän haittavaikutusalueen sekä mittauspisteiden paikat ja mittauspistekohtaiset ohjeavot. Ympäristöselvitys huolehtii osaltaan siitä, että syntyvä tärinähaitta otetaan riittävän kattavasti huomioon työn aikana.

5) Terassit ja parvekkeet

Hyvän asutosuunnittelun periaatteisiin kuuluu ulko-oleskelutilojen sijoittaminen ensisijaisesti valoisan ilmansuunnan puolelle silloin kuin mahdollista, tässä tapauksessa uudisrakennuksen eteläkaakon puolelle. Edellä mainitun periaatteen mukaisesti asemakaava määrää rakennuksen ylimmän kerroksen porrastuksen, polkupyörävaraston sekä leikkialueen sijoittamisen uudisrakennuksen eteläkaakon puolelle. Lisäksi asemakaava määrää, että polkupyörävaraston kattopinta tulee toteuttaa oleskeluterassina. Suunnitteluratkaisu on näiltä osin asemakaavan mukainen. Mikäli rakennuksen kattoterassi sijaitisi rakennuksen toisella puolella, olisi rakennuksen Vuorenraitin puoleinen lähin julkisivu kerroksen verran korkeampi verrattuna nykyratkaisuun. Parvekkeiden sijoittaminen rakennuksen molemmille pitkille sivuille on ollut hankkeen lähtökohtainen kaupunkikuvallinen tavoite.

Kiinteistötunnus 49-33-22-5 on jättänyt huomautuksen, joka koskee rakentamisaikaisia louhintatöitä, melua, pölyä ja olevaa puustoa.

Hakija on laatinut vastineet huomautuksista:

1) Louhintatöissä huomioitava Kaskilaaksontie 3 As Oy Soukanharjun energiakenttä, maalämpökaivot, jotka sijaitsevat rakennuskohteen välittömässä läheisyydessä.

Räjätys- ja louhintatyöt tullaan suorittamaan asetuksen 644/2011 mukaisesti. Louhintatöistä tehdään louhintasuunnitelma ja louhinnan ympäristöselvitys, jossa kartoitetaan ja tuodaan työmaan tietoon kaikki ne kohteet ja toiminnot, jotka tulee huomioida räjäytystyön toteutuksessa ja

suunnittelussa. Selvitys määrittää tärinän haittavaikutusalueen sekä mittauspisteiden paikat ja mittauspistekohtaiset ohjeavot. Ympäristöselvitys huolehtii osaltaan siitä, että syntyvä tärinähaitta otetaan riittävän kattavasti huomioon työn aikana.

2) Rakennuskohteen Kaskilaaksontie 7 pohjoispuolella on kulkuväylä, joka on Kaskilaaksontie 3:n yksityisaluetta, ja sitä ei saa käyttää. Kulkuväylän perustukset eivät kestä työkoneiden massaa. Kulkuväylää Kaskilaaksontie 3:n puolella ei tulla käyttämään ilman että asiasta sovittaisiin erikseen As Oy Soukanharjun kanssa.

3) Kaskilaaksontie 3 sijaitsee rakennuskohteen välittömässä läheisyydessä, rakennusaikainen melu pidettävä minimissään. Louhinta- ja räjäytystyöstä kuten myös muusta rakentamisen aikaisesta melusta tullaan ilmoittamaan aina ennen kunkin työvaiheen aloittamista. Melua aiheuttavat työvaiheet pyritään sijoittamaan sellaiseen vuorokaudenaikaan, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa.

4) Rakennusaikainen pöly pitää minimoida rakennusaikana, koska Kaskilaaksontie 3 As Oy Soukanharjun korvausilma-aukot ovat suoraan kohti Kaskilaaksontie 7:n tonttia ja niissä ei ole suodattimia. Pölynhallintaan tullaan kiinnittämään huomiota lain ja asetusten mukaisesti. Pölynhallinnasta tehdään pölynhallintasuunnitelma, joka ottaa kantaa myös työmaan ulkopuolelle kantautuvaan pölyyn.

5) Puusto rakennustyön ulkopuolella pitää suojella. Puusto kartoitetaan ja suojataan työmaan välittömässä läheisyydessä katselmuksessa sovittavalla tavalla ja laajuudessa.

Vastineet huomautuksiin ovat perusteltuja, ne huomioidaan lupaehtoissa, mutta eivät aiheuta muutoksiin suunnitelmissa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

TIEDOKSI kiinteistöjen 33-22-5, 455-1-526 ja 455-1-521 omistajat

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:

pohjarakennesuunnitelmat

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelma

**Esittelijän
päättösehdotus**

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus

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 pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetaan allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus (pysäköintipaikkojen sijoittaminen) ja siitä tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rakennusvalvontaviranomaiselta yhteisjärjestelyä ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoitukseen/hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana.

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.

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

Ennen maalaus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinnosta) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 riittävän kokoista mallipalaa.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämien autopaikkojen 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 sen on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

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 §

Valmistelijat / lisätiedot:

Mirkka Kaaja

p. 040 636 8409

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

