

§ 62

Uudisrakennuslupa 2023-166 Hepokorvenkaari 2 (pöydälle 30.3.2023)

Päätöspäivämäärä 19.4.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.4.2023

Rakennuspaikka	49-65-4-1 HÖGNÄS Pinta-ala 27473.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 2 02940 ESPOO Asemakaava ET, 3000 +tekn, +54.0 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kortteli 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Fingrid Oyj PL 530 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Hepokorven sähköasema: kytkinlaitosrakennuksen (1), kahden muuntajarakennuksen (2, 3) sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentaminen ja tontin osittainen aitaaminen Pääsuunnittelija: Kivinen Tuomas Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040644624	4067.0	4067.0	19936.0	3
	2	1040689939	391.0	391.0	5230.0	1
	3	104069003L	391.0	391.0	5230.0	1
Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Kaupunkimittausyksikkö	13.02.2023				Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 4 kpl	23.02.2023				.
	Kaupunkitekniikan keskus	09.02.2023				Puoltava
	Rajanaapurit Espoo	10.02.2023				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	19.12.2022				Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue	13.03.2023				Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 15 kpl
Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl
Valtakirja
Kaupparekisteriote
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet
HSY:n liitoskohtalausunto
Katukorkeusilmoitus
Naapurin huomautus (ELY-keskus)
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (r, lvi, akust)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennetyypit
Geotekniset leikkaukset
Kvv-laitteistonselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Puustokartoitus
Hulevesisuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Muistio pelastuslaitospalaverista
Selvitys sammutus- ja jätevesistä
Energiaselvitys
Meluselvitys
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelma
Ulkoväriyysuunnitelma
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Ulkovalaistuksen havainnekuvat
Tietomalli

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa sähköaseman: kytkinlaitosrakennuksen ja kahden muuntajarakennuksen sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentamiseen niihin liittyvine teknisine järjestelmineen. Lisäksi sähköasema aidataan siten, että osa aidoista sijoitetaan tontin lounais- ja kaakkoisrajoille.

Tontille on myönnetty erillinen maisematyölupa (2023-71), jonka mukaiset työt ovat käynnissä ennen lintujen pesimäkauden alkua 15.4. Lisäksi on käsitelty tontin eteläosassa sijainneen talousrakennuksen purkamisilmoitus (2023-34).

ASEMAKAAVA

Kyseessä on Hepokorvenkallion uusi asemakaava-alue, josta on valitettu ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 20.6.2022 vain tämän korttelin osalta.

Kortteli on ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 3000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä, muuntajatiloja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja sekä pysäköintitilat. Kerroslukua ei ole rajattu: vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +54.0, rakennuksen julkisivun korkeus ei saa kuitenkaan ylittää 22 metriä maanpinnasta. Tontin rakennusala kattaa pääasiassa koko tontin, kaakkoisosassa on va voimajohtoa varten varattu alueen osa, jolla rakentamisesta on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa. Linnuston törmäysriskin ehkäisemiseksi voimajohdot tulee varustaa merkipalloilla tai muilla vastaavilla huomioelementeillä. Voimajohdon linjausta voidaan muuttaa ET-korttelialueella.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväritykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III suuntaan julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja ja julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Tällä korttelialueella rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee myös sopeutua ympäröivään alueeseen ja vesisäiliöt tulee pääosin toteuttaa maan alle tai rakennusten sisään. Myös aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia, niitä saa myös hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Katolle saa sijoittaa iv-konehuoneita ja teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa. Tekniset rakenteet eivät saa nousta puuston latvakorkeuden yläpuolelle.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, rakennusten toiminnan ja rakenteiden mahdollisen heijastuksen aiheuttaman melun hallintaan, valaistuksen häiriöttömyyteen sekä mahdollisten sulfidisavien ja samassa yhteydessä myös hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Korttelialueelle tulee toteuttaa hulevesien laatua parantava viivytysmenetelmä Matalajärven vedenlaadun turvaamiseksi.

RAKENNUSHANKE

Sähköasema koostuu kytkinlaitosrakennuksesta, jossa on keskeisessä osassa henkilökunnan työ- ja aputiloja, kahdesta muuntarakennuksesta (em. rakennusten välillä kaasueristeisiä putkia) sekä näkösuojaseinillä ympäröidyistä, kattamattomista tähtipistejärjestelmistä ja varavoimakonekontista. Kytkinlaitos on tasakorkea noin 12,5 m korkuinen rakennus, jossa on 1-3 kerrosta vaihtelevin kerroskorkeuksin. Sähköasema on miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti. Tontille saavutaan lounaasta Hepokorvenkaari -kadulta. Alue on suljettu yleisöltä aidan ja kulunvalvotun portin avulla.

Maiseman ja asemakaavan vaikutuksesta hankkeen arkkitehtoniseksi konseptiksi on valittu metsäsähköasema. Julkisivujen värit ja veistoksellinen käsittely yhdessä pihasuunnitelman kanssa sovittaa uudet

rakennukset alueen maisemaan. Rakennusten julkisivut ovat tummanvihreää, vaihtelevan sävyistä lasitettua keraamista laattaa, joka avautuu ja sulkeutuu taustalla olevan varsinaisen ulkovaipan ominaisuuksien mukaan. Rakennusten rungot koostuvat paikallavaletusta betonista, liimapuurakenteista, CLT-levyistä ja teräksestä, vesikatot ovat bitumikermiä. Aidat ovat noin 2,5 m korkeita ja maalattua terästä (vaaleanharmaa). Hanke ei käsitä tilaa (muiden sähköasemien tapaan) jätteiden keräykselle vaan hankkeeseen ryhtyvän kunnossapitotoimittaja vie roskat pois, kun roska-astiat rakennuksen sisällä ovat täysiä. Roskat vieään kunnossapitotoimittajan toimipisteen jätteiden keräykseen.

Hankkeeseen liittyvät kehä III puolelle rakennettavat pyloni- ja portaalirakennelmat eivät kuulu rakennusluvan sisältöön: Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen valmisteluvaiheessa vuonna 1999 määriteltiin, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 § (toimenpiteiden luvanvaraisuus) ja 64 § (maston tai tuulivoimalan rakentaminen) eivät koske kantaverkon voimajohtopylväitä. Myöskään vakiintuneessa oikeuskäytännössä valtakunnallisen voimansiirtojohtojon pylväiden ei ole katsottu kuuluvan rakennuslainsäädännön lupamenettelyiden piiriin (KHO 1993 A41).

Hankkeessa käytetään kosteudenhallinnan menetelmänä RIL 250-2020 mukaista toimintakuvausta sekä ohjekorttia TOPTEN 117 c 01 A. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4849 kem², josta kytkinlaitosrakennukseen 4067 kem² ja muuntamorakennuksiin 782 kem². Varsinaista rakennusoikeutta käytetään kytkinlaitosrakennukseen 2608 kem² ja sitä jää käyttämättä 392 kem². Asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa käytetään yhteensä 1112 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 1129 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asetukset

Paloturvallisuus:

- Kohteen ulkoseinän ikkunat ja muut aukot eivät täytä

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun asetuksen taulukon 8 ehtoa numero 7) Ulkoseinän ikkunoineen ja muine aukkoineen on täytettävä E30 -luokan vaatimukset, tai ulkoseinään rajoittuvan palo-osaston on oltava varustettu joko tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla tai hätäkeskukseen kytketyllä paloilmoittimella. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kohde on varustettu automaattisella paloilmoittimella, joka on kytketty suoraan Fingridin omaan, koko ajan miehitettyyn hälytyskeskukseen, josta on mahdollista saada nopeasti välitettyä tieto edelleen pelastuslaitokselle. Rakennukseen ei saa mennä ilman Fingridin henkilökuntaa, koska kyseessä on sähköasema (sähköiskun vaara) ja mahdolliset tulipalot eivät ole tavanomaisia.

- Asetuksen mukaan uloskäytävän leveyden on oltava vähintään 1 200 millimetriä. Poistumisalueelta, jonka henkilömäärä on enintään 60, voi toinen uloskäytävä olla vähintään 900 mm levyinen. Molemmista muuntajabunkkereista on ulos kaksi erillistä reittiä, joiden leveys on 1000 mm. Poikkeaman perustelu on, että tiloissa ei oleskele ihmisiä sekä sinne pääsy asianosattomilta on estetty.

Esteettömyys:

Esteettömyys ei toteudu hankkeessa kaikilta osin asetuksen mukaisena. Ovien helppokäyttöisyys ei toteudu eikä rakennuksessa ole hissiä. Wc- ja hygieniatilat toteutuvat sijainnin osalta, mutta wc:ssa 800 mm sivutila ei toteudu molemmin puolin. Merkinnät ja opasteet eivät toteudu. Poikkeamia perustellaan sillä, että sähköasema on pääosin miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti, jonka vuoksi ei ole tarvetta täyttää kaikkia asetettuja vaatimuksia.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin ja puoltavan lausunnon perusteella.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaava ei edellytä rakennettavaksi hankkeelle auto- tai pyöräpaikkoja. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi kattamattomana pihalle 7 ap, joista 2 ap vastustetaan sähköautojen latauslaitteilla. Pyöräpaikkoja toteutetaan kytkinlaitosrakennuksen lounaispäättyyn 2 pp.

Sähköasema on miehittämätön ja siellä oleskellaan vain tilapäisesti, jolloin väestönsuojaa ei Pelastuslain 71 § mukaisesti tarvitse rakentaa.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta ja liikennemelun huomioimisesta suunnittelussa. Tieliikennemelu muodostaa pääosan kohdetta ympäröivien asumiseen tarkoitettujen alueiden melutasoista. Muuntajien normaali käyttö yö- ja päiväaikana sekä varavoimakoneen koekäyttö päiväaikana ei muodosta asumiseen tarkoitettua alueilla lisää alueita, joilla asetuksen mukaiset keskiäänitasot ylittyvät. Ylälämmönpoistopuhaltimien samanaikainen käyttö täydellä teholla vaikuttaa huomattavasti päivä- ja yöajan yli 55/50 dB keskiäänitasojen alueiden muodostumiseen asumiseen tarkoitetuilla alueilla. Puhaltimien tuottama melu on mallinnuksessa ylimitoitettu, sillä tilannetta, jossa molempien muuntajarakennusten puhaltimet toimisivat samanaikaisesti täydellä teholla, ei pitäisi toteutua. Kytkinlaitosrakennuksen kaakkoisjulkisivuun kohdistuu liikenteestä yli 65 dB melutaso, mutta koska 2. kerroksen tilat eivät ole toimistotiloja vaan miehittämättömiä valvomoita, ei julkisivulle tarvitse asettaa ääneneristysvaatimuksia.

Hulevesien muodostumista pyritään hillitsemään vettä läpäisevillä pinnoilla ja säilyttämällä alueita luonnontilaisina. Alueella ei vielä ole hulevesiverkkoa, joka rakennetaan alueen kadunrakennustöiden yhteydessä. Tontin länsipuolella hulevedet johdetaan hulevesipainanteen kautta kadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin ja tontin itäpuolella viivytettynä ja esipuhdistettuna nykyiseen ojaan. Ojaa levennetään kosteikon kohdalla ja kosteikkoon tulee kivipato. Tontin pohjoisosassa kivituhkapintaisella alueella muodostuvat vedet kulkeutuvat pohjoisosan hulevesipainanteeseen ja siitä edelleen nykyiseen ojaan. Vesien ojaan johtamiselle on haettu naapurin suostumus.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. riittävien puuistutusten tarkistamista sekä aitarakenteiden suunnitelmien kehittämistä koskevin suosituksin.

Rakennuslupahakemuksen liitteeksi edellytettiin toimitettavan havainnekuva hankkeesta yövalaistuksessa. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty erillisessä teknisessä esittelypalaverissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Hankkeessa poiketaan kaupunkitekniikan keskuksen katukorkeusilmoituksesta, jonka mukaan ajoliittymän leveys saa olla enintään 6 m. Muuntajan kuljetusvälineen ison kääntösäteen takia liittymän on oltava leveämpi ja leveydeksi on esitetty noin 13,7 m. Kaupunkitekniikan keskus on antanut poikkeamaa puoltavan lausunnon, jossa on todettu, että erityiskohteissa ajoliittymän leveys voidaan hyväksyä käytettävän ajoneuvotyypin (moduulirekka tms.) tai kuljetusten tarvitseman kääntötilan mukaisesti.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hulevesisuunnitelmaan lausunnon, jossa on edellytetty pysäköintialueelle lisättäväksi öljynerotuskaivot ja hulevesipainanteille ja/tai -ojille sulkukaivot, jotta onnettomuustilanteessa saastuneen veden virtaaminen (esim. tulipalotilanteessa sammutusvesien) pääsy Matalajärveen voidaan estää. Lisäksi on edellytetty jatkossa esitettäväksi ja hyväksyttäväksi työmaavesien hallintasuunnitelma ja laadittavaksi hulevesipainanteille ja ojille huoltokortit. Lausunto on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa ja lupamääräyksissä muuten, mutta sulkukaivoja ei ole lisätty, jota on perusteltu paloteknisen suunnittelijan viestillä sammutusvesien käsittelyn periaatteesta: sammutustoiminnasta syntyviä sammutusjätevesiä ei ohjata ojiin tai muutenkaan ulos rakennuksista ja ulkopuoliset paloskenaariot on rajattu pois mm. yläpohjan rakenteellisin ratkaisuin. Muuntajat eivät ole tavanomaisia öljyjäähdytteisiä muuntaja, johon kohdistuisi oleellinen paloriski. Ympäristönsuojelu on tietoinen em. vastauksesta ja pyytänyt asian kirjattavaksi asiakirjoihin, jotta kiinteistöllä osataan ottaa huomioon vesiensuojelu ympäristövahingon sattuessa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille, joista Uudenmaan ELY-keskuksella on ollut hankkeesta lausuttavaa. On todettu mm. seuraavaa. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella eikä liikenteelle saa aiheutua haittaa tai vaaraa myöskään esim. työmaan valaistuksen myötä. Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella, tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Työlupa on maksullinen. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>. Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. On edellytetty, että annettu lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee edellytyksiä rakennusluvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

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

Eriyissuunnitelmien 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:

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä

käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää

katualueiden vuokraamista.

Naapurin suostumus hulevesien johtamiselle tontin

ulkpuolelle muualle kuin HSY:n verkkoon tulee olla

annettu ennen rakennustöiden aloittamista. Em. asiakirja tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) ja tiedottaa siitä lupakäsittelijälle. Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelle esitellyt työmaavesien hallintasuunnitelma.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, ympäristönsuojelun palvelualueelle esitetty työmaavesien hallintasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaasuunnitelmassa on esitettävä ne toimenpiteet, joilla huomioidaan Uudenmaan ELY-keskuksen hankkeelle antama lausunto, jossa on edellytetty, että työmaa sijoittuu kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolelle eikä aiheuta haittaa (mukaan lukien valaistusjärjestelyt) liikenteelle kehä III:lla.

Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>.

Kiinteistöllä ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai värinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4. - 30.6 lintujen pesimärauhan aikana tai muuttohuipun 1.9. - 31.10. välisenä aikana

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelun palvelualueelle esitettyä työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja kaupungin työmaavesiopasta.

Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa, heti kun mahdollista, HSY:n liitoslausunto, joka käsittää myös hulevesiverkon tiedot.

HSY:n hulevesiverkkoon tulee liittyä heti, kun se on rakennettu alueelle.

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

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

Hulevesipainanteille ja ojille on toteutettava huoltokortit (toimitetaan Erytysuunnitelmiin), jotta voidaan varmistaa rakenteiden toimiminen myös jatkossa.

Ennen julkisivujen päällystystyöhön (laatoitus) ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivumateriaalimalleista saumoinen 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.

Pimeän ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jottei se vaaranna tielläliikkujien turvallisuutta.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lisää tähä

Käsittely

Jatta Salmi teki vastaesityksen "Asia palautetaan virkavalmisteluun, koska kokoukselle ei ole toimitettu pyydettyjä lausuntoja ja selvityksiä."

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

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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

Päätöshistoria

§ 50

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka	49-65-4-1 HÖGNÄS Pinta-ala 27473.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hepokorvenkaari 2 02940 ESPOO Asemakaava ET, 3000 +tekn, +54.0 Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten kortteli 3000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Fingrid Oyj PL 530 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Hepokorven sähköasema: kytkinlaitosrakennuksen (1), kahden muuntajarakennuksen (2, 3) sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentaminen ja tontin osittainen aitaaminen Pääsuunnittelija: Kivinen Tuomas Arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040644624	4067.0	4067.0	19936.0	3
	2	1040689939	391.0	391.0	5230.0	1
	3	104069003L	391.0	391.0	5230.0	1
Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa					
	Kaupunkimittausyksikkö	13.02.2023			Puoltava	
	Naapurien kuuleminen, 4 kpl	23.02.2023			.	
	Kaupunkitekniikan keskus	09.02.2023			Puoltava	
	Rajanaapurit Espoo	10.02.2023			Puoltava	
	Kaupunkikuvatoimikunta	19.12.2022			Ehdollinen	
	Ympäristönsuojelun palvelualue	13.03.2023			Ehdollinen	
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 15 kpl Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl					

Valtakirja
Kaupparekisteriote
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet
HSY:n liitoskohtalausunto
Katukorkeusilmoitus
Naapurin huomautus (ELY-keskus)
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (r, lvi, akust)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys
Rakennetyypit
Geotekniset leikkaukset
Kvv-laitteistonselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Puustokartoitus
Hulevesisuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
Muistio pelastuslaitospalaverista
Selvitys sammutus- ja jätevesistä
Energiaselvitys
Meluselvitys
Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Kerrosalalaskelma
Ulkoväriyysuunnitelma
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Ulkovalaistuksen havainnekuvat
Tietomalli

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa sähköaseman: kytkinlaitosrakennuksen ja kahden muuntajarakennuksen sekä varavoimakonekonttirakennelman rakentamiseen niihin liittyvine teknisine järjestelmineen. Lisäksi sähköasema aidataan siten, että osa aidoista sijoitetaan tontin lounais- ja kaakkoisrajoille.

Tontille on myönnetty erillinen maisematyölupa (2023-71), jonka mukaiset työt ovat käynnissä ennen lintujen pesimäkauden alkua 15.4. Lisäksi on käsitelty tontin eteläosassa sijainneen talousrakennuksen purkamisilmoitus (2023-34).

ASEMAKAAVA

Kyseessä on Hepokorvenkallion uusi asemakaava-alue, josta on valitettu ja kaava on tullut lainvoimaiseksi 20.6.2022 vain tämän korttelin osalta. Kortteli on ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Asemakaavan tontille sallima rakennusoikeus on 3000 kem², jonka lisäksi saa rakentaa rakennuksen sisäisiä teknisiä

kerrostasoja kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä, muuntajajonoja ja niihin liittyviä tiloja, kuten jäähdytys-, sammutus- ja muita järjestelmiä palvelevia tiloja sekä pysäköintitilat. Kerroslukua ei ole rajattu: vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on sallittu +54.0, rakennuksen julkisivun korkeus ei saa kuitenkaan ylittää 22 metriä maanpinnasta. Tontin rakennusala kattaa pääasiassa koko tontin, kaakkoisosassa on voimajohtoa varten varattu alueen osa, jolla rakentamisesta on neuvoteltava voimalinjan omistajan kanssa. Linnuston törmäysriskin ehkäisemiseksi voimajohdot tulee varustaa merkkipalloilla tai muilla vastaavilla huomioelementeillä. Voimajohdon linjausta voidaan muuttaa ET-korttelialueella.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväriykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III suuntaan julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja ja julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Rakennuksen ulkoseinät eivät saa olla laaja-alaisesti heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintujen törmäysriskin takia. Tällä korttelialueella rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden. Alueelle sijoittuvien teknisten rakennusten ja säiliöiden tulee myös sopeutua ympäröivään alueeseen ja vesisäiliöt tulee pääosin toteuttaa maan alle tai rakennusten sisään. Myös aitojen tulee olla korkealaatuisia ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja maisemaan sopivia, niitä saa myös hyödyntää aurinkoenergian keräämiseen. Katolle saa sijoittaa iv-konehuoneita ja teknisiä rakenteita, joiden julkisivuissa on noudatettava pääjulkisivujen materiaaleja, värejä ja laatutasoa. Tekniset rakenteet eivät saa nousta puuston latvakorkeuden yläpuolelle.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, rakennusten toiminnan ja rakenteiden mahdollisen heijastuksen aiheuttaman melun hallintaan, valaistuksen häiriöttömyyteen sekä mahdollisten sulfidisavien ja samassa yhteydessä myös hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Korttelialueelle tulee toteuttaa hulevesien laatua parantava viivytysmenetelmä Matalajärven vedenlaadun turvaamiseksi.

RAKENNUSHANKE

Sähköasema koostuu kytkinlaitosrakennuksesta, jossa on keskeisessä osassa henkilökunnan työ- ja aputiloja, kahdesta muuntajarakennuksesta (em. rakennusten välillä kaasueristeisiä putkia) sekä näkösuojaseinillä ympäröidyistä, kattamattomista tähtipistejärjestelmistä ja varavoimakonekontista. Kytkinlaitos on tasakorkea noin 12,5 m korkuinen rakennus, jossa on 1-3 kerrosta vaihtelevin kerroskorkeuksin. Sähköasema on miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytettyä henkilökuntaa tilapäisesti. Tontille saavutaan lounaasta Hepokorvenkaari -kadulta. Alue on suljettu yleisöltä aidan ja kulunvalvotun portin avulla.

Maiseman ja asemakaavan vaikutuksesta hankkeen arkkitehtoniseksi konseptiksi on valittu metsäsähköasema. Julkisivujen väriytyminen ja veistoksellinen käsittely yhdessä pihasuunnitelman kanssa sovittaa uudet rakennukset alueen maisemaan. Rakennusten julkisivut ovat tummanvihreää, vaihtelevan sävyistä lasitettua keraamista laattaa, joka avautuu ja sulkeutuu taustalla olevan varsinaisen ulkovaipan

ominaisuuksien mukaan. Rakennusten rungot koostuvat paikallavaletusta betonista, liimapuurakenteista, CLT-levyistä ja teräksestä, vesikatot ovat bitumikermiä. Aidat ovat noin 2,5 m korkeita ja maalattua terästä (vaaleanharmaa). Hanke ei käsitä tilaa (muiden sähköasemien tapaan) jätteiden keräykselle vaan hankkeeseen ryhtyvän kunnossapitotoimittaja vie roskat pois, kun roska-astiat rakennuksen sisällä ovat täysiä. Roskat viedään kunnossapitotoimittajan toimipisteen jätteiden keräykseen.

Hankkeeseen liittyvät kehä III puolelle rakennettavat pyloni- ja portaalirakennelmat eivät kuulu rakennusluvan sisältöön: Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen valmisteluvaiheessa vuonna 1999 määriteltiin, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 62 § (toimenpiteiden luvanvaraisuus) ja 64 § (maston tai tuulivoimalan rakentaminen) eivät koske kantaverkon voimajohtopylväitä. Myöskään vakiintuneessa oikeuskäytännössä valtakunnallisen voimansiirto johdon pylväiden ei ole katsottu kuuluvan rakennuslainsäädännön lupamenettelyiden piiriin (KHO 1993 A41).

Hankkeessa käytetään kosteudenhallinnan menetelmänä RIL 250-2020 mukaista toimintakuvausta sekä ohjekorttia TOPTEN 117 c 01 A. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4849 kem², josta kytkinlaitosrakennukseen 4067 kem² ja muuntamoraakennuksiin 782 kem². Varsinaista rakennusoikeutta käytetään kytkinlaitosrakennukseen 2608 kem² ja sitä jää käyttämättä 392 kem². Asemakaavan mahdollistama lisäkerrosalaa käytetään yhteensä 1112 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on yhteensä 1129 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asetukset

Paloturvallisuus:

- Kohteen ulkoseinän ikkunat ja muut aukot eivät täytä

Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun asetuksen taulukon 8 ehtoa numero 7) Ulkoseinän ikkunoineen ja muine aukkoineen on täytettävä E30 -luokan vaatimukset, tai ulkoseinään rajoittuvan palo-osaston on oltava varustettu joko tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla tai hätäkeskukseen kytketyllä paloilmottimella. Poikkeamaa perustellaan sillä, että kohde on varustettu automaattisella paloilmottimella, joka on kytketty suoraan Fingridin omaan, koko ajan miehitettyyn hälytyskeskukseen, josta on mahdollista saada nopeasti välitettyä tieto edelleen pelastuslaitokselle. Rakennukseen ei saa mennä ilman Fingridin henkilökuntaa, koska kyseessä on sähköasema (sähköiskun vaara) ja mahdolliset tulipalot eivät ole tavanomaisia.

- Asetuksen mukaan uloskäytävän leveyden on oltava vähintään 1 200 millimetriä. Poistumisalueelta, jonka henkilömäärä on enintään 60, voi toinen uloskäytävä olla vähintään 900 mm levyinen. Molemmista muuntajabunkkereista on ulos kaksi erillistä reittiä, joiden leveys on 1000 mm. Poikkeaman perustelu on, että tiloissa ei oleskele ihmisiä sekä sinne pääsy asianosattomilta on estetty.

Esteettömyys:

Esteettömyys ei toteudu hankkeessa kaikilta osin asetuksen mukaisena.

Ovien helppokäyttöisyys ei toteudu eikä rakennuksessa ole hissiä. Wc- ja hygieniatilat toteutuvat sijainnin osalta, mutta wc:ssa 800 mm sivutila ei toteudu molemmin puolin. Merkinnät ja opasteet eivät toteudu. Poikkeamia perustellaan sillä, että sähköasema on pääosin miehittämätön ja siellä oleskelee vain perehdytetty henkilökuntaa tilapäisesti, jonka vuoksi ei ole tarvetta täyttää kaikkia asetettuja vaatimuksia.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin ja puoltavan lausunnon perusteella.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaava ei edellytä rakennettavaksi hankkeelle auto- tai pyöräpaikkoja. Autopaikkoja esitetään toteutettavaksi kattamattomana pihalle 7 ap, joista 2 ap vastustetaan sähköautojen latauslaitteilla. Pyöräpaikkoja toteutetaan kytkinlaitosrakennuksen lounaispäätyyn 2 pp.

Sähköasema on miehittämätön ja siellä oleskellaan vain tilapäisesti, jolloin väestönsuojaa ei Pelastuslain 71 § mukaisesti tarvitse rakentaa.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu meluselvitys rakennuksen toiminnasta ja liikennemelun huomioimisesta suunnittelussa. Tieliikennemelu muodostaa pääosan kohdetta ympäröivien asumiseen tarkoitettujen alueiden melutasoista. Muuntajien normaali käyttö yö- ja päiväaikana sekä varavoimakoneen koekäyttö päiväaikana ei muodosta asumiseen tarkoitettua alueilla lisää alueita, joilla asetuksen mukaiset keskiäänitasot ylittyvät. Yliäämönpoistopuhaltimien samanaikainen käyttö täydellä teholla vaikuttaa huomattavasti päivä- ja yöajan yli 55/50 dB keskiäänitasojen alueiden muodostumiseen asumiseen tarkoitetuilla alueilla. Puhaltimien tuottama melu on mallinnuksessa ylimitoitettu, sillä tilannetta, jossa molempien muuntajarakennusten puhaltimet toimisivat samanaikaisesti täydellä teholla, ei pitäisi toteutua. Kytkinlaitosrakennuksen kaakkoisjulkisivuun kohdistuu liikenteestä yli 65 dB melutaso, mutta koska 2. kerroksen tilat eivät ole toimistotiloja vaan miehittämättömiä valvomoita, ei julkisivulle tarvitse asettaa ääneneristysvaatimuksia.

Hulevesien muodostumista pyritään hillitsemään vettä läpäisevillä pinnoilla ja säilyttämällä alueita luonnontilaisina. Alueella ei vielä ole hulevesiverkkoa, joka rakennetaan alueen kadunrakennustöiden yhteydessä. Tontin länsipuolella hulevedet johdetaan hulevesipainanteen kautta kadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin ja tontin itäpuolella viivytettynä ja esipuhdistettuna nykyiseen ojaan. Ojaa levennetään kosteikon kohdalla ja kosteikkoon tulee kivipato. Tontin pohjoisosassa kivituhkapintaisella alueella muodostuvat vedet kulkeutuvat pohjoisosan hulevesipainanteeseen ja siitä edelleen nykyiseen ojaan. Vesien ojaan johtamiselle on haettu naapurin suostumus.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. riittävien puuistutusten tarkistamista sekä aitarakenteiden suunnitelmien kehittämistä koskevin suosituksin. Rakennuslupahakemuksen liitteeksi edellytettiin toimitettavan havainnekuva hankkeesta yövalaistuksessa. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

Hankkeen rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty erillisessä teknisessä esittelypalaverissa.

MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Hankkeessa poiketaan kaupunkitekniikan keskuksen katukorkeusilmoituksesta, jonka mukaan ajoliittymän leveys saa olla enintään 6 m. Muuntajan kuljetusvälineen ison kääntösäteen takia liittymän on oltava leveämpi ja leveydeksi on esitetty noin 13,7 m. Kaupunkitekniikan keskus on antanut poikkeamaa puoltavan lausunnon, jossa on todettu, että erityiskohteissa ajoliittymän leveys voidaan hyväksyä käytettävän ajoneuvotyypin (moduulirekka tms.) tai kuljetusten tarvitseman kääntötilan mukaisesti.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut hulevesisuunnitelmaan lausunnon, jossa on edellytetty pysäköintialueelle lisättäväksi öljynerotuskaivot ja hulevesipainanteille ja/tai -ojille sulkukaivot, jotta onnettomuustilanteessa saastuneen veden virtaaminen (esim. tulipalotilanteessa sammutusvesien) pääsy Matalajärveen voidaan estää. Lisäksi on edellytetty jatkossa esitettäväksi ja hyväksyttäväksi työmaavesien hallintasuunnitelma ja laadittavaksi hulevesipainanteille ja ojille huoltokortit. Lausunto on huomioitu päivitettyissä suunnitelmissa ja lupamääräyksissä muuten, mutta sulkukaivoja ei ole lisätty, jota on perusteltu paloteknisen suunnittelijan viestillä sammutusvesien käsittelyn periaatteesta: sammutustoiminnasta syntyviä sammutusjätevesiä ei ohjata ojiin tai muutenkaan ulos rakennuksista ja ulkopuoliset paloskenaariot on rajattu pois mm. yläpohjan rakenteellisin ratkaisuin. Muuntajat eivät ole tavanomaisia öljyjäähdytteisiä muuntaja, johon kohdistuisi oleellinen paloriski. Ympäristönsuojelu on tietoinen em. vastauksesta ja pyytänyt asian kirjattavaksi asiakirjoihin, jotta kiinteistöllä osataan ottaa huomioon vesiensuojelu ympäristövahingon sattuessa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut naapureille, joista Uudenmaan ELY-keskuksella on ollut hankkeesta lausuttavaa. On todettu mm. seuraavaa. Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolella eikä liikenteelle saa aiheutua haittaa tai vaaraa myöskään esim. työmaan valaistuksen myötä. Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella, tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Työlupa on maksullinen. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>. Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista. On edellytetty, että annettu lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee edellytyksiä rakennusluvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättösehdotus**

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

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:

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta

vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä

Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja

sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä

käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää

katualueiden vuokraamista.

Naapurin suostumus hulevesien johtamiselle tontin ulkopuolelle muualle kuin HSY:n verkkoon tulee olla annettu ennen rakennustöiden aloittamista. Em.

asiakirja tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin

(Erityissuunnitelmat) ja tiedottaa siitä lupakäsittelijälle.

Luvan asiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) tulee toimittaa

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristönsuojelun palvelualueelle esitelty työmaavesien hallintasuunnitelma.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, ympäristönsuojelun palvelualueelle esitetty työmaavesien hallintasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Työmaasuunnitelmassa on esitettävä ne toimenpiteet, joilla huomioidaan Uudenmaan ELY-keskuksen hankkeelle antama lausunto, jossa on edellytetty, että työmaa sijoittuu kokonaisuudessaan tiealueen ulkopuolelle eikä aiheuta haittaa (mukaan lukien valaistusjärjestelyt) liikenteelle kehä III:lla.

Mikäli hanke edellyttää työskentelyä tiealueella tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-tiealueella-tyoskentelyyn>.

Kiinteistöllä ei saa tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 15.4. - 30.6 lintujen pesimärauhan aikana tai muuttohuipun 1.9. - 31.10. välisenä aikana

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava ympäristönsuojelun palvelualueelle esitettyä työmaavesien hallintasuunnitelmaa ja kaupungin työmaavesiopasta.

Luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa, heti kun mahdollista, HSY:n liitoslausunto, joka käsittää myös hulevesiverkon tiedot.

HSY:n hulevesiverkkoon tulee liittyä heti, kun se on rakennettu alueelle.

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

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

Hulevesipainanteille ja ojille on toteutettava huoltokortit (toimitetaan Erytysuunnitelmiin), jotta voidaan varmistaa rakenteiden toimiminen myös jatkossa.

Ennen julkisivujen päällystystyöhön (laatoitus)

ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivumateriaalimalleista saumoinen 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.

Pimeän ajan valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jottei se vaaranna tielläliikkujien turvallisuutta.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Bjarne Häggman ehdotti Johanna Karimäen kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska pöydällepanosta ei ollut yksimielisyyttä, asiasta oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että ne, jotka kannattavat pöydällepanoa, äänestävät ”jaa” ja ne, jotka vastustavat sitä, äänestävät ”ei”. Äänestyksessä ympäristö- ja rakennuslautakunta seitsemällä äänellä viitti ääntä vastaan yhden jäsenen ollessa poissa päätti jättää asian pöydälle.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia päätettiin jättää pöydälle.

Liitteet

1 Jatta Salmi, Eriava mielipide § 62

Oheismateriaali

- Esittelyaineisto YRLTK 049-2023-166

Tiedoksi

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus