

§ 100

Uudisrakennuslupa 2022-1432 Kalastajantie 25

Päätöspäivämäärä 29.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.7.2023

| | | | | | | |
|--|--|--|-------------|-----------|----------|------------------------|
| Rakennuspaikka | 49-23-313-2 MATINKYLÄ Pinta-ala 1715.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala | Kalastajantie 25 02230 ESPOO Asemakaava AK Asuinkerrostalojen korttelialue 3650.0 k-m ² 0.0 k-m ² | | | | |
| Hakija | Espoon kaupunki / KYT / Tonttiyksikkö PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI | | | | | |
| Toimenpide | Asuinkerrostalo (870F) ja maanalainen pysäköintihalli (865A). Pääsuunnittelija: Orelma Laura arkkitehti Uusi rakennus | | | | | |
| | Luvan rakennus | Pysyvä rakennustunnus | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten lukumäärä |
| | 1 | 104057870F | 4673.0 | 4444.0 | 14986.0 | 6 |
| | 2 | 104057865A | 496.0 | 496.0 | 1622.0 | 1 |
| Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 | | | | | |
| | rataisännöinti Metron | 13.09.2022 | | | | Ei arvoa |
| | Kaupunkimittausyksikkö | 19.01.2023 | | | | Mahdollistava |
| | Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus | 01.02.2023 | | | | Puoltava |
| | Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue | 22.11.2022 | | | | Ehdollinen |
| | Länsimetro Espoo | 13.10.2022 | | | | Ehdollinen |
| | Kaupunkikuvatoimikunta | 07.03.2022 | | | | Kieltävä |

| | | |
|--------------------------------|------------|------------|
| Kaupunkikuvatoimikunta | 13.06.2022 | Ehdollinen |
| Ympäristönsuojelun palvelualue | 15.05.2023 | Ehdollinen |

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 21kpl
Hankekuvaus
Valtakirja, 3kpl
HSY:n liitoskohtalausunto
Katukorkeusilmoitus, 3 kpl
Pääsuunnittelijan yhteenvedolomake
Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
Hulevesisuunnitelma, 2 kpl
LVI asemapiirustus, hulevedet, jätevedet, vesiliittymät jne
Pihan yleissuunnitelma
Tiirujen pihasuunnitelma
Paloturvallisuusuunnitelma, 2 kpl
Energiaselvitys ja -todistus
Kerrosalalaskelma ja kerrosalan laskentakaaviot
Esteetön kerrotalo -lomake
Ulkoväriyssuunnitelma ja värilliset julkisivut, 8 kpl
LVI-tarkastajan sähköpostikuittaus IV-ratkais
Meluselvitys, 4 kpl
Rakenteellinen turvallisuus riskiarvio Tiira 2
Rakennusfysikaalinen riskiarvio Tiira 2
Maaperän pilaantuneisuus, historiaselvitys
Yhteisjärjestelysopimus - luonnos
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä, 2 kpl
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Tonttileikkauspiirustukset
Väestönsuojapiirustus
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Ympäristöselvitys, asemakaavamääräykset
Naapurin kuuleminen, 2 kpl
Rakennushankeilmoitus RH2, 2 kpl
Rakennushankeilmoitus RH3, 2 kpl
Asemapiirros dwg
Selvitys yhteistiloista
Paarikuljetus
Alueleikkaus
Liito-oravaselvitys, 2 kpl

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa 5-6- kerroksiselle asuinkerrostalolle, sen kansipihalle ja maanalaiselle pysäköintilaitokselle, joka on osa kolmelle tontille sijoittuvasta kokonaisuudesta.

Erilliset rakennusluvut on haettu kiinteistölle seuraavasti:
-Tontille 1 on haettu lupa (049-2022-1431) kahden asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

-Tontille 3 on haettu lupa (049-2022-1797) asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Tiistilä II, 310602 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 11.12.2019. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 5-6-kerroksiselle asuinkerrostalolle (AK).

Tontilla länsilaidalla rakennuksen ylin asuinkerros tulee rakentaa vähintään 3 metriä sisäänvedettynä. Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee muodostaa massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa.

Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Kannenalaisen tilan ilmanottoaukot ja savunpoistoluukut tulee pihakannella integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on kadun puolella paikalla muurattu tiili. Rakennusten pääasiallisen värin tulee olla jokin muu kuin valkoinen. Tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin. Poistoilma-aukot tulee sijoittaa asuinrakennusten katolle. Talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille.

Kansipihan tulee olla vihreä ja se tulee suunnitella palvelemaan eri ikäryhmiä. Tontteja ei saa aidata, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tontin eteläpuolella kulkevaa liito- oravan ekologista yhteyttä tulee tukea tontin etelälaidalle istutettavilla puilla.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Itäisen naapuritontin 23-313-3 pysäköintiratkaisulle on annettu poikkeamispäätös, lupatunnus 2022-235-S, jonka perusteena on yhteiskunnan tukema asuntorakentaminen. Tonteilla 1-3 on yhteinen pysäköintilaitos, joten tontin 3 poikkeaminen vaikuttaa myös tonttiin 2.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus liittyy korttelin tonttien 1 ja 3 kanssa rakennettavaan yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle tulevaan kansipihaan. Sisäänajo pysäköintiin ja tontille 2 tapahtuu Kalastajantien kautta tontin 3 läpi. Tontin 2 kautta on kulkuyhteys naapuritontille 1.

Asuinrakennus on kadun puolella puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihan puolella tiililaattaa. Kaikki asuntojen parvekkeet ja terassit lasitetaan. Yhteistilat sijaitsevat katutason kerroksessa.

Uusia asuntoja rakennetaan 67 kpl, asuntojen keskipinta-ala on 45 m² ja kaikki duo-asunnot yhdistettyinä 53 m². Tontinluovutusehdoissa on

määritelty tarkemmin ELMO-elämänkaariasumisen kriteerit. Keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen ja muuntojoustavuuteen. 18 kpl asunnoista on liitettävissä yhteen isommiksi asunnoiksi, jolloin muodostuu 9 kpl isompaa asuntoa ja kokonaisasuntomäärä vähenee 9 asunnolla.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa asuinrakennusoikeutta on osoitettu koko korttelille 10 400 kem². Rakennusoikeudet on jaettu tonttikohtaisesti siten, että tontin 2 osuus on 3 650 kem², jonka lisäksi saa rakentaa katutasoan monikäyttötilat merkinnän mk100 ylittävältä osalta, asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talousrakennukset, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 20% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 5 169 kem², josta 3 650 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 935 kem² asemakaavan ja 355 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta ja 229 kem² kellaria.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 m kansipihan korkeusasemaa korkeammalla. Kansipihan puolelle avautuvien 1. krs asuntojen lattia on suunnitelmissa esitetty 0,35 m kansipihan tasoa korkeammalle, koska tämä riittää hakijan mukaan kosteusteknisesti toimivaan ratkaisuun ja näin saadaan kansipihalta 1. krs tasoon rakennettavat luiskat lyhemmiksi.

Asemakaava mukaan asuntojen tuloilma tulee ottaa pihan puolelta. Hakija esittää, että asuntokohtaisen ilmanvaihdon raitisilmaottojen paikat keskellä C-porrashuonetta olevissa asuntolinjoissa siirretään katolle, jotta ilmanottoaukkojen etäisyysvaatimukset saadaan täytettyä lähellä toisiaan olevissa pienasunnoissa.

Korttelin ajoliittymä avautuu suoraan vilkasliikenteiselle kokoojakadulle, Kalastajantielle. Hakija esittää kansipihan ajoluiskan uudelleensijoittamista siten, että ajoluiskan eteläraja vähäisessä määrin ylittää ajoyhteydelle sallitun kaavarajan. Perusteena rajan ylitykselle on, että alas parkkihalliin johtavassa ajoluiskassa tulee riittävästi huomioida ajoneuvojen 90 asteen kääntymisen tilantarve, ajoneuvojen tulee voida vaaratta kohdata toisensa kellarin ajoluiskan kaarteessa. Kahta ajokaistaa tarvitaan hakijan mukaan, ettei parkkihallin syöttöliikenne jonoutuisi liikenteen ruuhka-aikoina. Ylös kansipihalle johtavaa luiskaa, siirretään vastaavasti etelämmäksi. Hakija esittää, että kansipihan luiskaa käytetään huolto- ja pelastusajoneuvoreitiksi, jota voivat käyttää satunnaisesti esim. invataksit ja muuttoautot. Esteetön reitti kansipihalle kulkee talojen porrashuoneiden kautta ja jalankulkureitti ulkoporrasyhteyksien kautta. Kansipihan luiskan kaltevuus on 1:20 ja hakijan mukaan se on käytettävissä roskien viemiseen jätepiteelle esteettömästi.

Sammutusreitit kulkevat kellariin autosuojan kautta. Sammutustyön helpottamiseksi autosuojassa on kuivalaskuputkisto. Kiinteistölle ajoyhteys on Kalastajantien kautta, jolloin luontevin reitti on tästä

suunnasta eikä esim. kadun puolelta. Sammutusreitit tulee olla eri reitti kuin asukkaiden poistumisen. Asukkaat poistuvat pihakannelle tai kadulle siten kuin se talossa on mahdollista.

Rakennuksen eteläseinä ylittää vähäisesti rakennusalan rajaa. Tontille sallittuja mitoittavia kerrosaloja ei ylitetä. Hakijan mukaan ratkaisuihin ei koidu haittaa ympäristölle eivätkä nämä poikkeamiset näy kaupunkikuvassa.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan osoitettava 1 ap/110 kem2 kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto. Monikäyttötiloille on osoitettava 1 ap/100 kem2. Kaavan mukainen vaatimus on 34 ap.

Autopaikkoja on tontilla yhteensä 34 kpl, joista yksi ap on osoitettu liikuntaesteisille. Tontin paikoista 11 ap on omalla tontilla, 15 ap on osin omalla tontilla ja 8 ap sijaitsee kokonaan toisella tontilla (tontti 1). Tontilla sijaitsee kaksi osittaista toisen tontin (3) paikkaa. Kaikki autotallin autopaikat varustetaan sähköautojen latauksen mahdollistavilla pikaliittimillä.

Kansipihalle on huoltoajo- pelastus- ja taksiajoreitit.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/ 30 kem2 tai 2pp/as eli yhteensä 134 kpl. Pyöräpaikkoja on esitetty lämpimissä sisätiloissa 134 pp ja lisäksi 106 pp ulkotiloissa lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Hankkeessa on S1- luokan väestönsuoja, jonka suojatilan koko on 73 m2. Suojapaikkoja on yhteensä 97 henkilölle. Rauhanajan käyttötarkoitus on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET

Kohde on esteetön. Kulkuyhteydet ja piha ovat esteettömät ja parvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Kortteli sijaitsee melualueella. Asemakaavan mukaan leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet tulee sijoittaa tai suojata melulta niin, etteivät melun ohjearvot ylity. Julkisivujen ääneneristävyydestä on tehty erillinen selvitys, jota käytetään velvoittavana.

Tontilla on verraten jyrkät korkeuserot. Tontin korkotasoa vaihtelee noin tasolta +4,40 (tontin itäreunasta) tasolle +8,15. Maa nousee jyrkästi Suomenlahdentien tason n +4,5:stä +22,6 metriin tontin eteläpuolen lähivirkistysalueelle. Ylemmissä osissa on avokalliota. Alueelta valuu tonteille pintavesiä, joille rakennetaan viivytysreitti rakennusten ohi. Hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota alueella, jonka kautta ja sivuitse virtaa paljon hulevesiä mereen. Lähivirkistysalueelta ja kannelta pintavaluntana syntyvien hulevesien viivytystilavuutta on kasvatettu kaavamääräyksiä isommaksi niin, että viivytettävä vesimäärä on mitoitettu kerran 20 vuodessa tapahtuvalle rankkasateelle asemakaavan esittämän 10 vuoden sijaan. Muut hulevedet on esitetty viivytettäväksi tontin pohjoisrajalle sijoitettavissa viivytysputkissa. Alueella

on myös meritulvariski. Suunnittelussa on huomioitu alueellinen tulvakorko ja aaltoiluvara.

Hanke noudattaa rakennusyhtiön omaa kosteudenhallintamenettelyä ja hankkeeseen on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa kaksi kertaa 7.3. ja 13.6.2022. Kaupunkikuvatoimikunta on jälkimmäisessä käsittelyssään puoltanut hanketta ehdoilla että, näkymien avaamiseksi lännen puoleisia parvekekaiteita tulee keventää, tulee esittää pysäköintihallista kansipihalle johtavan porrashuoneen suunnitelmat, korttelin yhteistä ajoliittymää ja liikennejärjestelyjä tulee tarkentaa ja samalla varmistaa kevyen liikenteen turvallisuus ja vihersuunnitelmaa tulee tarkentaa laadun ja laajuuden osalta ja maapohjalle tulee istuttaa kunnon puita. Lisäksi suositellaan huoneistokohtaisen ilmanvaihdon pääte-elimien sijoittamista muualle kuin parvekelasituksen pitkälle sivulle ja kevyttä näkösuojausta lasirakenteisiin parvekekaiteisiin.

Tekninen ennakoneuvottelu on pidetty 15.9.2022.

Neuvotteluissa esiin tulleet asiat on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa.

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelun ensimmäisessä lausunnossa syksyllä 2022 velvoitetaan hakijaa teettämään kortteliin 23313 ja sen välittömään läheisyyteen liito-oravan papanoiden etsimiseen perustuva liito-oravakartoitus helmi-toukokuussa 2023. Jos lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaita kaadettavien puiden joukossa, voidaan puut kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. ulkopuolella. Korttelin rakentamisen seurauksena korttelin länsipuolisen metsän puusto ei saa esimerkiksi vettyä korttelin hulevesistä, jotta se pysyy elinvoimaisena. Lintujen pesimärauha on ajalla 1.4. - 15.8, jolloin alueella ei saa tehdä kallioiden räjäytyksiä, murskausta tai paalutusta tms häiritsevää työtä. Finnoon kosteikko on osa maakunnallista ekologista yhteyttä, jonka takia tonttien aitaaminen on kielletty. Tontin etelälaidan luonnonmukaisena hoidettavat alueen osat tulee huomioida ja mikäli nykyinen kallio/ metsä poistuu, tulee tilalle sijoittaa esim kunttaa. Alueiden puiden tulisi olla suureksi kasvavia. Hulevesien muodostumisen välttäminen sekä syntyneiden hulevesien viivyttäminen asemakaava-alueella on ensisijaisen tärkeää hulevesitulvariskistä johtuen. Hakija on kehittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti tai ne on huomioitu lupamääräyksissä.

Ympäristönsuojelun toisessa lausunnossa toukokuussa 2023 todetaan, että korttelin (sisältää kiinteistöt Kalastajantie 23, 25 ja 27) rakentamisen ehdoksi oli asetettu, että korttelista on kartoitettava liito-oravat ennen korttelin puiden kaatamista. Huhtikuussa 2023 suoritettiin liito-oravakartoitus, jossa korttelin puustosta ei havaittu merkkejä liito-oravasta tai potentiaalisista pesäpuista. Liito-oravakartoitus on tehty asianmukaisesti ja näin ollen voidaan todeta, ettei korttelin puusto ole osa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa tai keskeistä kulkureittiä. Puustoa voidaan kaataa rakennuslupahakemuksissa esitetyllä tavalla.

Länsimetron lausunnon mukaan kaikki saatujen suunnitelmien mukaiset

rakennustoimenpiteet jäävät metrotunne-lien suojavyöhykkeiden ulkopuolelle, mutta siitä huolimatta tulee metron sijainti huomioida alueen rakentamisessa Länsimetron lausunnon mukaisesti katselmuksilla, seurannalla ja suunnitelmien yhteensovittamisella. Länsimetron ja metron rataisännöinnin lausunnot on hakijan mukaan huomioitu hankkeessa.

Kaupunkisuunnittelukeskukselta ja kaupunkimittaukselta on myös saatu lausunnot.

Hakijan mukaan saadut lausunnot on huomioitu suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Tontilla toimii taloyhtiö sekä erillinen korttelikohtainen pysäköintiyhtiö. Yhteisistä tiloista, piha- ja oleskelualueista, jätehuollosta, pysäköinnistä, kulkuyhteyksistä, kunnossapidosta, talotekniikan reiteistä, lumensäilytyksestä, palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien rajoilla jne. sovitaan korttelin kolmen tontin kesken yhteisjärjestelysopimuksella. Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen luonnos ja sopimuksen esisopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvan hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvonta kahdelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erytyissuunnitelmien 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:

**Esittelijän
päättösehdotus**

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
sijaintikatselmus aidalle
rakennekatselmus
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 pidettävä talotekniikan aloituskokous.

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

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

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

Aloituskokouksessa nimettävä vastuuhenkilö, joka huolehtii Länsimetron liittyvien tilapäisjärjestelyjen koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi ei korttelissa 23313 saa kaataa puita tai tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai ääntä aiheuttavia toimenpiteitä 1.4. - 15.8. välisenä aikana.

Korttelin 23313 rakentamisesta ei saa aiheutua sellaisia vaikutuksia, jotka heikentäisivät liito-oravien ydinalueen puuston laatua korttelin länsipuolella. Haitallisia vaikutuksia ovat esim. puuston vettyminen. Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Puiden kaatoja ei saa tehdä liito-oravine pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana. Ennen puiden kaatoa on puiden kaadoista konsultoitava Espoon kaupungin luonnonhoitoyksikköä sekä ympäristönsuojelua. Ennen puiden kaatamista on kortteliin pystytettävä säästävän puuston suoja-aita kaupungin ohjeiden mukaan. Puuston suoja-aidalle on järjestettävä katselmus kaupungin edustajan kanssa

ennen puiden kaatojen aloittamista. Puiden kaadoista on ilmoitettava asukkailla hyvissä ajoin jättämällä maastoon infokirjeitä.

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Hyväksymistä varten on tiilien värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esiteltävä riittävän kokoiset mallipalat. Samalla esitellään liittyvät materiaalit ja värit.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tiililaattapintaisista muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa yhdessä paikallamuurattavan tiilimallin kanssa.

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. Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristyksen vaatimustenmukaisuus

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

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisematyölupa

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio.

Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän kanssa.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvien varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönotosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040-487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.