

§ 119

**Uudisrakennuslupa 2023-871 Kokinniitty 11**

Päätöspäivämäärä	24.8.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	30.8.2023

<b>Rakennuspaikka</b>	49-21-184-1 HENTTAA Pinta-ala 1956.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kokinniitty 11 02250 ESPOO  Asemakaava AK-1, I/VII(1/4)kap/la, 4700(m150) +prsh>20+var +yht +kiint +al/ma, 35 dB, Asuinkerrostalojen kortti 0.0 k-m <sup>2</sup> 0.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Helmi I c/o Evil Residential II Ky PL 1081 00101 HELSINKI					
<b>Toimenpide</b>	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen					
	Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104094581P	6343.0	5656.0	21778.0	7
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö 31.07.2023			Puoltava		
	Kaupunkikuvatoimikunta 24.04.2023			Ehdollinen		
<b>Hakemuksen liitteet</b>	Pääpiirustukset, 16 kpl Väestönsuojapiirustus Pöytäkirjaote Valtakirja Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja osapuolten sitoumus HSY:n liitoslausunto					

Katukorkeusilmoitus  
Johtoselvitys  
Maalämpökaivon etäisyydet (edellyttää naapurin suostumuksen)  
Naapurin kuuleminen, 3 kpl  
Korttelin rakentamisen vaiheistuskaavio  
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio  
Pääsuunnittelijan yhteenveto  
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat  
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust)  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio  
Kosteudenhallintaselvitys  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Hulevesisuunnitelma  
Alustava pintavesisuunnitelma  
Alustava pihasuunnitelma  
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)  
Energiaselvitys ja -todistus  
Liikennemeluselvitys  
Ulkovaipan ääneneristävyys selvitys  
Parvekkeiden ääneneristävyys selvitys  
Tärinän ja runkomelun huomioiminen rakennuksen suunnittelussa  
Kerrosalalaskelma  
Korttelin autopaikkalaskelma  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto  
**LUPAHAKEMUS**  
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen ja kymmenen maalämpökaivon poraamiseen.

#### **Lisäselvitykset ja poikkeukset**

Kyseessä on Kokinniityn asemakaava-alue, jolle on myönnetty kerrostalojen rakennusluvut neljälle tontille 2, 3, 5 ja 6. Korttelin yhteensä kuuden asuinrakennustontin alle sijoittuvalle 3d-kiinteistölle rakennetaan asuinkorttelia palveleva pysäköintilaitos (lupa 2023-61), jonka katolle sijoittuu korttelin yhteinen korttelipiha. Korttelin itäreunalla on LPA-alue, jolle osa korttelin autopaikoista sijoitetaan.

Tontti (1) ei ole voimassa olevan tonttijaon (8) mukainen. MRL 81 a § 2. momentin mukaan rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

#### **ASEMAKAAVA**

Tontti kuuluu lamellimaisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa liike-, palvelu- ja työtiloja. Koko korttelia koskee rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen.

Lupatontti on korttelin luoteiskulmassa ja sille saa rakentaa enintään 4700 kem<sup>2</sup> suuruisen korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon, jonka kerros luku lasketaan viereisen kansipihan tasosta. Rakennusoikeudesta 150 kem<sup>2</sup> on toteutettava liiketilana yksikerroksiseen rakennuksen

kulmaosaan. Ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan (varsinaiseen rakennusoikeuteen) luettavaksi tilaksi 1/4 suurimman kerroksen alasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävät porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävät tilat kussakin kerroksessa, asumista palvelevat yhteis- ja varastotilat, palveluteiset, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävät liikenteen melualueella, jäte- ja kiinteistöhuoltotilat, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pysäköintitilat.

Alueelle saa sijoittaa erillisiä tai asuntoon kytkettyjä liike-, palvelu ja työtiloja korkeintaan 15 % korttelin rakennusoikeudesta. Korttelialueelle tulee toteuttaa asuntojen ulkopuolista työtilaa (toteutuu ainakin tontin 3 asuinrakennuksessa, lupa 2022-1445).

Korttelikokonaisuus tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä ja yksityiskohdiltaan viimeisteltyinä kokonaisuutena. Rakennusten räystäslinjan tulee olla pääosin yhtenäinen, seitsemännen kerroksen tasolle tulee toteuttaa sisäänvedettyjä tiloja. Yleisten alueiden suuntaan tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää lämminsävyistä puhtaaksi muurattua tiiltä. Sisäpihan puolella julkisivujen tulee olla katujulkisivuja vaaleampia. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Mikäli Suurpellontiehen rajoittuvan kerroksen lattiapinta on 1,4 m viereistä katutasoa alempana, ei ko. kohtaan saa sijoittaa asuinhuoneita. Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadun että pihan puolelle ja osasta pyörä- ja välinevarastoja tulee olla suora yhteys joko kadulle tai pihalle.

Tontin itäosaan on osoitettu erillinen rakennusala pääosin lasiseinäiselle vähintään 4.-6. kerrokseen toteutettavalle parvekerakenteelle, joka estää melun leviämistä piha-alueelle ja julkisivulle. Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan pohjoiseen rajaan, jonka pohjoispuolella tontilla on asemakaavassa ennen katua maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä piha-alueisiin, tukimuurien ilmeeseen, yleisiin alueisiin liittymiseen sekä melun, raideliikenteen tärinän, pohjaveden ja hulevesien hallintaan ja laatuun liittyen. Alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

#### RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 7-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen yhteistiloja (pesula), varastotiloja sekä väestönsuojan ja teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 88 ja niiden parvekkeet lasitetaan. Hanke on pienasuntovaltainen, asuntojen keskipinta-ala on noin 44 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on parveke, ranskalainen parveke tai pihaterassi. 1. kerros toteutetaan jaettuna kahteen eri lattiatasoon, liiketilat sekä parven käsittävä kerhotila sijaitsevat alemmalla tasolla katukorkoihin sovitettuna. Lastenvaunuvarastot sijaitsevat kunkin portaan yhteydessä esteettömästi katutasolta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu kahden asunnon lisäksi iv-konehuone sekä kolme vilvoitteluparvekkeellista saunaosastoa (2 löylyhuonetta).

Rakennuslautakunnan päätöksen 28.06.2018 § 102 mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on noudatettu pääosin: talosaunoja ja pesula-kuivaustilaa toteutetaan ohjetta

vähemmän, jota on perusteltu mm. pesutupaan sijoitettavilla kuivausrummuilla ja asuntojen pesutornivarauksilla sekä sillä, että talosaunat toteutetaan erityisen viihtyisinä rakennuksen kattokerroksessa.

Asunnoista on pääosin parvekkeilta varatienä omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle. 2. kerroksessa kadun puolelle aukeavista asunnoista parvekkeen varatie on parvekeväliseinän luukusta viereiselle parvekkeelle. 1. kerroksessa kadun puolelle aukeavissa asunnoissa on varatienä ranskalainen parveke (etäisyys katuun 1,5 - 2 m).

Katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on puhtaaksimuurattu tiili, sisäpihan julkisivut ovat hienopestyjä betonielementtejä vaaka-korosteaihein. Ulokeparvekkeiden väliseinät ja pielirakenteet tehdään levyntaisina. Parvekekaiteet ovat täyslasiset silkipainatuksella.

Maalämpökaivot porataan tontille rakennuksen alle. Osalle kaivoista tarvitaan naapurin suostumus, joka on haettu tonttiyksiköltä. Vesikatolle esitetään sijoitettavaksi aurinkopaneeleja, jotka eivät ole kaupunkikuvallisesti merkittäviä eikä näin ollen luvanvaraisia.

Kortteliin saavutaan autolla pohjoisesta Kokinniityn uutta katua pitkin. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Lupatontin ja Suurpellontietä rajaavien rakennusten väleihin naapuritonttien puolelle ulottuen rakennetaan kansipihalle johtavat kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Korttelikokonaisuuden yhteiset jätteiden imukeräyspisteet sijoitetaan tonteille 4 ja 5. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus ja korttelin vaiheistuskaavio.

#### RAKENNUSOIKEUS

Rakennuksen kokonaisala on 6343 m<sup>2</sup>, josta on rakennusoikeudellista kerrosalaa 4700 kem<sup>2</sup>, asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 551 kem<sup>2</sup>, MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 405 kem<sup>2</sup> sekä kellarin alaa 687 m<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että tontin kaakkoisnurkassa rakennus ylittää rakennusalueen rajan paikallisesti rakennuksen sisäpihan puoleisessa nurkassa. Ylitys on kiilamainen ja enimmillään 0,1 m.

Rakennusjärjestys:

Tontin kaakkoisnurkassa rakennus ylittää parvekevyöhykkeelle rakennusjärjestyksen 7 §:ssa sallitun ulokkeen maksimimitan 1,2 m. Ylitys on paikallinen rakennuksen nurkassa ja suurimmillaan 1,8 m.

Ylityksiä perustellaan sillä, että ne mahdollistavat rakennuksen suorakulmaiset nurkat. Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

#### AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / asuntojen ja asuntoihin liittyvien työtilojen 95 kem<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Liiketiloille tulee toteuttaa 1 ap / 75 kem<sup>2</sup> kohti. Autopaikat tulee rakentaa rakennusten tai pihakannen alaiseen

pysäköintilaitokseen tai korttelin LPA-alueelle. Autopaikkavaatimus hankkeelle on 50 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja toteutetaan. Autopaikoista 41 ap sijoittuu pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ja loput 9 ap tonttia idässä rajaavalle LPA-alueelle (toimenpidelupa 2022-63), pysäköintilaitoksessa 2 ap on liiketilojen autopaikkoja. Pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista on 2 le-ap. Kaikilla autopaikoilla huomioidaan varaus sähkölatauksen toteuttamista varten. Liiketilojen asiakkaat voivat pysäköidä rakennettavalla Kokinniitty-kadun katualueella, yksi pysäköintipaikoista on le-ap. Alueelta on jalkakäytäväyhteys liiketiloille ilman kadunlyityksiä.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 ja asuntoon liittyvä työtila-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Liiketiloille tulee toteuttaa 1 pp / 50 kem2. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus asunnoille on vähintään 176 pp ja liiketiloille 3 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 196 pp (myös liiketilojen pyöräpaikat), jonka lisäksi pyöräpaikkoja tulee myös pihakannelle sekä kadun puolelle liiketilojen läheisyyteen porrashuoneen B edustalle.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 94 m2 125 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

#### ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Molemmat 1. kerroksen pääsisäänkäynnit sekä pihan että kadun puolilla ovat esteettömiä. Rakennuksessa on kahteen suuntaan aukeavat hissit. Suurpellontien kevyen liikenteen väylältä on lisäksi kulkureitti kansipihalle, reitti sijoittuu osin naapuritontin 2 puolelle.

#### MUUT SELVITYKSET

Parvekkeiden ääneneristävyysselvityksen mukaan sisäpihan puoleisissa parvekkeissa riittää tavanomaiset parvekekaide- ja -lasitusratkaisut, Suurpellontien ja Henttaankaaren puoleisille parvekkeille on erikseen laskettu tarvittavat vaimennustoimenpiteet. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Kun korttelin tonttien 2, 3 ja 6 rakennukset on rakennettu, melua pääsee vielä kulkeutumaan pihakannelle. Melutaso alittaa ohjearvot sen eteläosissa. Rakennuksen oleskelualueet voidaan esittää väliaikaisesti pihakannen etelä- tai keskiosaan alueelle, jossa melutaso on alle melun ohjearvojen. Vaihtoehtoisesti rakennuksen ulkoalueiden suojaksi voidaan toteuttaa väliaikainen meluste, joka voidaan tarvittaessa hoitaa rakennustyönaikaisin suunnitelmin.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Korttelin laskennallinen hulevesien viivytystilavuustarve on 141 m3.

Lupatontilla ei ole suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Naapuritontilla 2 on tehty pilaantuneisuustutkimus, jonka mukaan maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä tutkituilla alueilla ole

puhdistustarvetta. Kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle tai muuhun vastaanottoaikaan, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainesjätteen vastaanottamiseen.

#### YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikoista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä, maalämpökaivoista sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon ja puoltanut sitä mm. liiketilan yläpuolisen vesikattopinnan hyödyntämistä, kerroksittaisen tiilijulkisivujen votsiladonnan tarpeen ja parvekekaidetyypin tarkistamista koskevin suosituksin. Liiketilojen sisäänkäynnit tuli varustaa katoksilla. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset.

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

#### MUUT LAUSUNNOT JA KANNANOTOT

Rakennus- ja ympäristökeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on antanut korttelin aiempien rakennuslupien yhteydessä luontoarvoihin liittyvän lausunnon ja lausunto on huomioitu myös tämän hankkeen lupamääräyksissä.

Hanke on hakenut parvekevesien maanpinnan alapuolisille kaivoille ja viemäreille kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupaa, jota ei ole lupakäsittelyn aikana saatu ja asiasta on kirjattu lupamääräys.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille 2d-kiinteistöillä, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Korttelin yhteisen 3d-pysäköintikiinteistön kaikkien omistajien kuulemista ei ole pidetty tarpeellisena. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

#### **Esittelijän päätösehdotus**

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

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  
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.

Allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus, kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa ja tonttiyksikön suostumus tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin (Erityissuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen aloituskokouksen järjestämiseksi. Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma. Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan

mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Kiinteistöltä ei saa poistaa kasvillisuutta tai muokata maata tai täyttää maata 1.4. - 31.7. lintujen pesimärauhan aikana.

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

Työmaalla on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

Sulfidisavimaiden esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Lisäksi luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) tulee toimittaa suunnitelma sulfaattimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan rakentamisen aikana. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin- ohjetta.

Hankkeen on toimitettava luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) selvitys työmaavesien hallinnasta. Käsittelemättömiä työmaavesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin. Työmaavesille tulee toteuttaa laadullista ja määrällistä hallintaa ja yleisesti on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita.

Mikäli alueella esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan. Mikäli veden pH laskee alle 6, on otettava yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun kaivantovesien neutraloimiseksi.

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.

Mikäli korttelin muut rakennukset eivät oletuksen mukaisesti rakennu samaa tahtia tämän hankkeen kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin, joiden suunnitelmat tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat).

Mikäli liiketiloihin tulee elintarvikehuoneisto, tulee toimintojen tarkentuessa olla edelleen yhteydessä Espoon seudun ympäristöterveydensuojeluun.

Ennen muuraus-/rappausuuteen ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on



vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen 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 ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus.

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Vastaava työnjohtaja huolehtii siitä, että maalämpökaivojen sijaintikartta ja porausraportti toimitetaan kaupunkitekniikan keskuksen geotekniikkayksikköön.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennuspaikkana oleva lainvoimaisen kiinteistöjaon mukainen tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetusta allekirjoitetusta 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 81 a, 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:  
Tiina Reponen  
p. 040-193 6578  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.