

§ 129

Uudisrakennuslupa 2023-912 Keilaniementori 1

Päätöspäivämäärä	14.9.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	20.9.2023

Rakennuspaikka	49-10-30-12 OTANIEMI Pinta-ala 9701.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Keilaniementori 1 02150 ESPOO Asemakaava K-1 Liike-, toimisto- ja hotellirakennusten korttelialue, 40, e = 4,96 48100.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Keilaniemen K-Tower c/o HGR Property Partners Oy Erottajankatu 11 A 23 00130 HELSINKI					
Toimenpide	Toimistorakennus (1) Pääsuunnittelija: Siikala Antti-Matti arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104096447W	69668.0	65635.0	285095.0	34
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	11.08.2023				Mahdollistava
	Naapurien kuuleminen 4 kpl	31.08.2023				Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö	15.08.2023				Mahdollistava
	Kaupunkimittausyksikkö	16.08.2023				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	11.08.2023				Mahdollistava
	Pelastuslaitos Länsi- Uusimaa	05.09.2023				Puoltava
	Metron rataisännöinti	01.09.2023				Ehdollinen
	Kaupunkimittausyksikkö	15.08.2023				Mahdollistava

Kaupunkimittausyksikkö 16.08.2023 Puoltava
Länsimetro Oy 31.08.2023 Puoltava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 50 kpl
Lainhuuto-/rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote
Kaupparekisteriote
Valtakirja
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet
HSY:n liitoskohtalausunnot
Kerrosalalaskelmat
Rakennusjäteselvitys
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto
Teknisen palaverin muistio
Lentoestelausunto
Ulkopuolisen tarkastajan lausunto 7 kpl
Energiaselvitys ja -todistus
Esteettömyysselvitys
Kosteudenhallintaselvitys
Liikennemeluselvitys
Selvitykset ääneneristävydestä
Palotekniset erillissuunnitelmat
Selvitykset rakennuspaikan pohjaolosuhteista 2 kpl
Selvitys hulevesistä ja HSY:n lausunto
Auto- ja polkupyöräpaikkalaskelmat
Selvitys väestönsuojapaikoista
Suunnittelun laadunvarmistusselvitys
Julkisivun tuulenpaineselvitys
Mikroilmastoselvitys
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
LVI-suunnittelun, toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Selvitys LVI-ratkaisujen poikkeamista
Seinäpuhalluksen toimivuuden laskennallinen arviointi
Selvitys paikoitushallin ilmanvaihdosta
Hissikapasiteettiselvitys
Varjotutkielmat
Selvitys julkisivujen heijastumista
Hormivaikutus- ja painesuhdetarkastelut
K-Torni jaettavuuskaaviot
Yhteisjärjestelysopimus 2 kpl
Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenne Oy:n lausunto
Pihasuunnitelma
Ajoura- sekä liittymätarkastelut 3 kpl
Pelastustiet ja ajouratarkastelut
Korttelisuunnitelma
Vesilupapäätös
Ympäristöselvitys
Haetaan lupaa 34-kerroksisen liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

RAKENNUSHANKE

Rakennus muodostaa toiminnallisen kokonaisuuden yhdessä korttelin muiden rakennusten kanssa. Korttelin rakennusten jalustana toimii yhtenäinen pysäköintilaitos ja huoltopiha sekä sen päällä oleva pihakansi Keilaniementori. Saattoliikenneyhteys kansitason pääsisäänkäynneille liittyy Keilaniementiehen kulkien Keilalammen kiinteistön pohjoispuolitse. Pysäköintilaitoksen, huoltopihan ja pihakannen tonttien rajat ylittävät toiminnot on kirjattu yhteisjärjestelysopimukseen.

Rakennus käsittää yhden pihakansitason alaisen osittain maanpäällisen kerroksen, jonka alle sijoittuu tekninen kellarikerros, 34 kokonaan maanpäällistä kerrosta sekä niiden yläpuolinen IVKH-kerros. K2-kerrokseen sijoittuvat sulkutilan ympäröivät hissien alatilat ja teknistä tilaa. K1-kerrokseen sijoittuvat Rantaraitille meren suuntaan avautuvat liike-, palvelu- ja ravintolatilat, polkupyörä- ja autopysäköintitilat, sosiaali- ja varastotilat sekä huolto- ja tekniset tilat. Tornin jalustaosan muodostavissa ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa sijaitsevat kaksi kerrosta korkea aulatala pääsisäänkäynteineen ja siihen kahdessa tasossa liittyvät neuvottelukeskustilat. 2.kerrokseen on sijoitettu myös teknisiä tiloja. Pihakansitasolle sijoittuu erillinen katosrakenne ja liiketila, minkä yhteyteen on integroitu ilmanvaihdon ulospuhalluselimiä. Kerrokset 3.-24. ovat muuntojoustavaa toimistotilaa, joka on tarvittaessa jaettavissa useammalle käyttäjälle. Kerrokseen 11 sijoittuu toimistotilojen lisäksi kylpylätiloja. Kerrokseen 25.-28. sijoittuvat hotellihuoneet. Kerrokseen 29, 33 ja 34 sijoittuu edustustiloja. Rakennuksen sisäänvedetyn huipun kerroksissa 31 ja 32 sekä kerroksessa 30 sijaitsee ravintolamaailma näköalatasanteineen ja terasseineen. Ravintolakerroksia yhdistää palo-osastoitu atrium avoportaineen. Rakennuksen huipulle sijoittuu osin 2 kerrosta korkea IV-konehuone.

Torni on suurmaisemassa ulkomuodoltaan poikkeava ja veistoksellisesti porrastuva. Torniosan julkisivut toteutetaan alumiiniprofiilirakenteisina, pääosin kirkkain pintalistattomin SG-umpiolasituksin ja osin läpinäkymättömin julkisivulasituksin. Osalla julkisivuja on veistoksellista hahmoa korostavat pystysuuntaiset, ja joka toisen kerroksen välipohjan kohdalla vaakasuuntaiset alumiiniverhoillut umpiosat. Jalustaosassa ja piha-alueilla julkisivuissa käytetään suurten listattomien lasiosuuksien lisäksi keraamista suurlaattaa, joka toimii korttelissa yhdistävänä tekijänä tonttien 12, 13 ja 14 osalla. Jalustaosa on 9 metriä korkea ja sitä reunustaa sisäänkäyntejä suojaava ulokkeellinen katosrakenne. Terrassien lasikaiteet toteutetaan rautaoksidivapaista heijastamattomista laseista. Vesikattojen iv-asennukset on sijoitettu julkisivurakenteiden taakse.

Kosteudenhallinta Kuivaketju10 -toimintamallilla soveltuvin osin, hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Tontti on asemakaavassa osoitettu K-1 liike-, toimisto- ja hotellirakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta tontilla on 48 100 kem², joka on jaettu kahteen osa-alueeseen siten, että suuremmalle osuudelle on sallittua rakentaa 48 000 kem²; torniosalle 40 kerrosta ja jalustaosalle 2 kerrosta. Pienemmälle osuudelle (m-2) saa rakentaa 1-kerroksisen hotellin sisäänkäyntiin liittyvän katoksen ja liiketilaa yhteensä 100 kem². Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi korttelialueella saa rakentaa: jätehuolto- ja kiinteistönhoidon tilat, pihakannen alaiset pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat,

hissikonehuoneet ja kuilut, väestönsuojatilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sekä rantaraitin puolelle sijoittuvat liike- ja palvelutilat, sekä kahvilatilat ja ravintolan näköalatasanteen yhteyteen.

Rakennuksen kokonaisala on 69 668 m². Kerrosalaa on 65635 kem², josta 48 100 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 10 615 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 6920 kem² MRL 115 §:n sallimaa rakennusoikeuden ylitystä sekä muuta alaa 4033 m². Tontille osoitettu rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa sijaita korossa +163.00.

Yleiselle aukiolle/torille varatulle alueen osalle Keilaniementien tasolla on järjestettävä selkeät ja esteettömät yhteydet metroasemalle ja rantaraitille. Alueelle saa rakentaa aukiota/toria aktivoivia leikki-, oleskelu- tai lähiliikuntapaikkoja. Alue tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti viherrakentamisen keinoin. Alueelle tulee istuttaa puuryhmiä ja sen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen. Asemakaavan mukaan kansipihan ilmeen tulee olla vihreä ja pihalla on oltava kasvullista alaa vähintään 50 % kannen alasta, jolle tulee istuttaa puita, pensaita ja nurmea ja/tai maanpeitekasvillisuutta. Kansipihan tulee liittyä ilman suuria tasoeroja ympäröivään maastoon. Tukimuurit materiaaleineen tulee olla samaa korkeaa laatutasoa rakennusten kanssa. Alueella sallitaan ainoastaan saattoliikenne ja huoltoajo. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Asemakaavan mukaan alueella tulee huomioida tulvariski. Piha- ja kansipiha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ja liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai öljynerottimella.

Alueella rakentamaan ryhtyvän on selvittävä alueella sijaitsevien maan- ja vedenalaisten johtojen tarkka sijainti sekä suoja-alueet ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta niiden omistajan kanssa.

Maaperän pilaantuneisuus tulee tutkia ja maaperä tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista.

Alueelle on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa poiketaan asemakaavasta siten, että rakennuksen yläosan yleistä käyttöä palveleva ulko- ja sisänäköalatasanne kahvila- ja ravintolatiloinen sijoittuu korkeusasemaan +126.70 kaavavaatimuksena olevan likimääräisen +140 korkeusaseman sijaan. Perusteluina on esitetty rakennuksen toteuttaminen kaavan sallimaa maksimikorkeutta matalampana, sekä tornin sisennetyin huipun massoittelu, joka muodostaa arkkitehtonisesti edellytykset näköalatasanteen sijoittumiselle nyt suunnitelmassa esitettyyn korkoon. Poikkeamaa asemakaavasta voidaan pitää perusteltuna.

Neljässä hotellikerroksessa laskennallinen poistumismatka ylittää

suojaustaso huomioiden sallitun 45 m:n matkan johtuen yhdensuuntaisesta poistumisesta hotellikäytävien perältä. Laskennallinen ylitys on 25. ja 26. kerroksissa 5 metriä (matka 50 m) sekä 27. ja 28. kerroksissa 11 metriä (matka 56 m). Poikkeaman perustelut: (A) Kulkumatkasta osa sijoittuu eri palo-osastoon majoitustiloihin nähden (palo-osastoituun ja palokuormattomiin hissiaulaan sekä portaan palosulkuun). Mikäli tämä osuus jätetään huomioimatta, on laskennallista ylitystä vain 27. ja 28. kerroksissa 4,5 metrin verran. (B) Majoitustilojen palo-osastoon sijoittuva osuus kulkumatkasta kulkee kokonaisuudessaan seinin rajattua sisäistä käytävää pitkin, jossa ei sijaitse irtainta palokuormaa. (C) Rakennus on varustettu hätäkuulutuslaitteistolla, joka nopeuttaa poistumisen alkamista tavanomaiseen palokelloon/sireeniin nähden.

Osalla käännetyn kattorakenteen alueella on käytetty paloteknisiltä ominaisuuksiltaan huonompaa eristettä kuin edellytetty A-luokka. Perusteluina eristeen kotelointi rakenteen sisälle siten, että palo ei pääse leviämään eristeestä muuhun rakenteeseen tai päinvastoin. Koteloinnin paloluokka on EI 60. Myös paloteknisiä poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Kaavan mukainen autopaikkatarve on 611 ap, joista 110 toteutetaan rakennuksen K1-tasolla ja loput 501 osoitetaan Keilaniemen kalliopysäköinnin tiloista erillisellä sopimuksella. Omalle tontille rakennettavista 110 autopaikasta 4 kpl on osoitettu liikuntaesteisille ja kalliopysäköinnin tiloista 10 kpl. Kaikki K1-tason autopaikat varustetaan sähköautojen lataukseen soveltuviksi.

Väestönsuojatarve on pääkäyttötarkoituksen mukaisesti 962 m² varsinaista suoja-alaa 1282 henkilölle. Väestönsuojapaikat osoitetaan Keilaniemen kalliopysäköinnin tiloista erillisellä yhteiskäyttösopimuksella, joka on toimitettu luvan liitteeksi.

ESTEETTÖMYYS

Esteettömyys on otettu huomioon seuraavasti:

- Kaikkiin rakennuksen kerroksiin on esteetön pääsy.
 - Rakennuksen jokaiseen kerrokseen on hissiyhteys. Henkilöhissikorit täyttävät esteettömyydelle vaaditun mitoituksen.
 - Luiskat ovat kaltevuudeltaan max 8 %.
 - Liikuntaesteisille merkityt autopaikat sijoitetaan autohalliin (4 kpl) ja tulevaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen (10 kpl).
 - LE-saattopaikat (2 kpl) osoitettu kansitasolle pääsisäänkäynnin läheisyyteen
 - Rakennuksen kaikki sisäänkäynnit on suunniteltu esteettömiksi
- Esteettömyyselvityksen kaaviot ovat lupahakemuksen liiteinä.

MELU

Kortteli sijaitsee tieliikenteen suhteen melualueella. Oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden melukatveeseen ja oleskeluterassit on suojattava meluntorjunnan kannalta. Kohteesta laaditun meluselvityksen mukaan melutasojen ohjearvot täyttyvät osalla julkisivuista ja oleskeluterasseilla. Ympäröivät rakennusmassat suojaavat hyvin ulko-oleskelualueita. Hotellikerroksissa (25.-28.) rakennuksen kulmissa sijaitsevilla huonetiloissa vaadittava parempi äänieristävyys saavutetaan

varustamalla ne paremmin ääntä eristävin lasituksin. Muuten ulkovaipan äänieristävyys on saavutettavissa tavanomaisilla rakenteilla ja ratkaisuilla. Oleskeluterassien lasikaiteet (vähintään laminoitu 4+4) on ulotettava lattiapintaan saakka tiiviinä ja kohteesta laaditun meluselvityksen mukaisen korkuisina.

PIHA-ALUEET, JÄTEHUOLTO JA MUUT SELVITYKSET

Porrastuvan rakennuksen vesikattopinnat, kahta ylintä lukuun ottamatta otetaan käyttöön oleskeluterasseina ja istutusalueina. Maisemoitavan ja istutettavan piha-alueen toimintoja ovat lähiympäristöä palvelevat oleskelu- ja liikennealueet. Kannelle on mahdollista toteuttaa 100 kem2:n suuruinen liiketila katosrakenteen yhteyteen. Talotekniikan ulospuhalluskanavat integroidaan katokseen.

Torikannen pääasiallinen jalankulkureittien materiaali on graniittilaatta, myös saattoliikenteelle osoitetut alueet ovat graniittipintaisia.

Saattoliikenne erotetaan jalankulusta pollareilla, kivipaasilla tms. turvallisuutta tuovilla keinoilla. Yleisiä alueita ja oleskelualueita, sekä sisäänkäyntejä, suojataan tuulelta istutuksin sekä rakenteellisin tuulensuojarakentein, pyrkien varmistamaan mahdollisimman miellyttävä mikroilmasto ja samalla kuitenkin maksimoiden merinäkyvät Keilaniementorilta rakennusten välistä.

Kiinteistön jätteiden käsittelytilat sijaitsevat kansitason alla yhteiskäyttöisen huoltopihan yhteydessä.

Alueen hulevesiratkaisut toteutetaan asemakaavan vaatimusten mukaisesti.

Lintujen törmäämisriskiselvityksen mukaisesti lasituksessa ja valaistuksessa otetaan huomioon kaavan 4 §:n vaatimukset.

Lasipintojen heijastuvuusriskiselvitys on toimitettu luvan liitteeksi.

Julkisivujen tuulenpaineselvitys on toimitettu luvan liitteeksi.

Riskienhallintaraportti on toimitettu luvan liitteeksi.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta. Jatkosuunnittelussa on suositeltu varmistamaan julkisivun ruutujaon havaittavuus myös kaukonäkyvässä ja tutkimaan sen mittasuhteiden

varioimismahdollisuuksia rakennuksen eri osuuksien osalta. Lisäksi on pyydetty varmistamaan sosiaalitulojen riittävyys ja saavutettavuus rakennuksen käyttäjille, sekä polkupyöräpaikkojen riittävyys ja helppokäyttöisyys myös vierailijoille. Suunnitelmaan on pyydetty sisällyttämään esitykset kulkuyhteyksistä tulevaan

kalliopysäköintilaitokseen, esteettömyyselvitys kulkukaavioineen, ja pihasuunnitelmassa kiinnittämään huomiota esteettömyyteen ja yhteyksiin myös ulkokautta, sekä varmistamaan kasvillisuusvalinnat ympärivuotisiksi ja paikan sääolosuhteita sietäviksi. Rakennuslupavaiheessa esitettäväksi pyydettiin myös tuulitunnelikokeet ja varjostavuustutkimukset. Pyydetty suunnitelmat on toimitettu ja tutkittu hankkeessa myös näiltä osin.

YHTEISJÄRJESTELYT, RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Korttelin 10030 alueelle on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien tontteja 8-12 sekä kaupungin yleistä aluetta (Rantaraitti). Mm. torialuetta, torikantta, kannen sulanapitojärjestelmiä, kulkuyhteyksiä, piha-alueita, huoltopihaa jätehuoltoa, pelastusteitä, savunpoistoa, raitisilmanottoa, hätäpoistumisteitä, hulevesisuunnitelmia, yhteisiä ajoväyliä, pysäköintijärjestelyjä, muuntajien sijainteja ja kunnallisteknisiä liittymiä koskien. Lisäksi on laadittu yhteisjärjestelysopimus koskien Espoon

kaupungin ja 10. kaupunginosan korttelin 10030 tontteja 8, 9, 10 ja 12, korttelin 10032 tonttia 5 sekä kaupungin yleisiä tori- ja puistoalueita. Mm. yhteisiä rakenteita, palomuuureja, teknisiä järjestelmiä, poistumis- ja pelastusteitä, IV-asennuksia ja autopaikkoja koskien. Yhteisjärjestelysopimukset ovat luvan liitteinä.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunkimittauksen lausunto on puoltava.

Pelastusviranomaisen puoltaa hanketta, mikäli palotekniset ratkaisut toteutetaan kuten paloturvallisuussuunnitelmassa ja sen liitteissä on esitetty.

Länsimetron lausunto on puoltava. Lausunnossa todetaan, että jos louhintaa tarvitaan, pitää asiasta olla ennakkoon yhteydessä Kaupunkiliikenteeseen ja sopia töiden järjestelystä.

Pääkaupunkiseudun Kaupunkiliikenteen lausunto on ehdollinen.

Lausunnossa todetaan, että mm. tulee ottaa huomioon metrolinjan ja raitiotien läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja äänihaitat, kohteessa tapahtuva rakentaminen ei saa häiritä tai vaarantaa metro-/ raitiotieliikennettä, työmaat eivät saa heikentää kulkua kiinteistöille ja tarvittavat opasteet erityisesti matkustajien kulkua (jalankulku, pyörä- tai ajoneuvoliikenne yms) varten pitää järjestää.

Luvan liitteeksi on toimitettu lentoestelausunto ja ulkopuolisen tarkastajan lausunnot (LVI, Palo, julkisivut, rakenne Sweco, rakenne WSP, rakennusfysiikka, geo ja kat).

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on kuullut naapureita, eikä heillä ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

maan- ja pohjarakennustöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus

Muut ehdot:

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

Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeistus: Työskentely metroradan läheisyydessä pitää huomioida. Samoin hankkeeseen ryhtyvän tulee tutustua Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeistuksiin: Raitioteiden suunnitteluohje ja Työskentely raitioteiden läheisyydessä.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / hallintaan liittyvää määräystä tontille tulee noudattaa myös työmaa-aikana. Liikennöidyltä pihakannelta tulevat hulevedet tulee puhdistaa asemakaavamääräyksen 8§ mukaisesti.

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.

Hankkeessa noudatettavat MRL 150 d§ tarkoittamat erityismenettelyt määrätään aloituskokouksissa.

Kahvilan / ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

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

Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Tonttien 12, 13 ja 14 piha-alueilla tulee käyttää yhtenäisiä pintamateriaaleja.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen elementtien tilausta on keraaminen suurlaatta hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä

melutasomittaukset, joilla todennetaan, että kattoterassit ja virkistykseen käytettävät piha- ja oleskelualueet täyttävät ympäristöministeriön asetuksessa ja asemakaavassa asetut vaatimukset. 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.

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 valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista.

Paloteknisten laitteiden (esim. automaattinen paloilmoin ja sammutuslaitteisto) erityissuunnitelmien (elinkaarikirja, suunnittelun perusteet jne.) esittely pelastusviranomaiselle ennen niiden asennustyön aloittamista.

VIRVE-verkon osalta L1-lomakkeen arviointi ja täyttö yhdessä pelastusviranomaisen kanssa.

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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Valmistelijat / lisätiedot:
Eero Mustonen
p. 040 634 3084
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Jatta Salmi teki seuraavan palautusesityksen: ”Palautetaan valmisteluun puutteellisten selvitysten vuoksi”

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

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

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