

§ 127

Uudisrakennuslupa 2023-673 Ruukintie 10

Päätöspäivämäärä	14.9.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	20.9.2023

Rakennuspaikka	49-42-4-12 SAUNALAHTI Pinta-ala 2359.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Ruukintie 10 02330 ESPOO Asemakaava KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue 7460.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala PL 49 02070 ESPOON KAUPUNKI					
Toimenpide	Toimisto- ja laboratoriorakennus (1) Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104084388W	8540.0	7180.0	35810.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	622 Paloluokka P1 Pelastuslaitos Länsi- Uusimaa Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue Kaupunkimittausyksikkö Naapurien kuuleminen 2 kpl Rajanaapurit Espoo Espoo	19.04.2023 11.05.2023 07.06.2023 22.08.2023 08.08.2023 23.08.2023	Ei arvoa Ehdollinen Mahdollistava . Puoltava Mahdollistava			

Kaupunkisuunnittelukeskus
Pelastuslaitos Länsi- 7.9.2023 Puoltava
Uusimaa

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 16 kpl
Valtakirja 3 kpl
Energiaselvitys ja -todistus, tutkimus- ja kehitysosa
Energiaselvitys ja -todistus, toimisto-osa
Energiatodistuksen liite
Esteettömyys selvitys
Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus
Kerrosalalaskelma
Kerrosalakaaviot
Maalämpökaivot sijoituspiirustus
LVI-suunnittelun toteutuksen ja käyttöönoton perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennuspaikan haitta-ainetutkimus
Pohjaveden hallintasuunnitelma
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarviolomake
Projektin tekninen ennakkoesittely 2023-01-19
Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet (0-asiakirja)
Happamien sulfaattimaiden hallintasuunnitelma
Tekninen ennakkoneuvottelu_19-01-2023
Ennakkoneuvottelu 1_15-12-2022_muistio
Ennakkoneuvottelu 2_19-04-2023_muistio
Muut pääpiirustukset 1 kpl
Paloriskiarvio
Palotekninen suunnitelma, selvitysosa
Palotekninen suunnitelma, piirustukset
Pihasuunnitelma
Pinnantasaussuunnitelma
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Rakennuksen tietomalli
Johtokartta
Sopimus tilapäisestä kulkuoikeudesta
Päätöspöytäkirja
Liitekartta rasitesopimukseen
Sopimus yhteisjärjestelyyn osallistumisesta
Yhteisjärjestelysopimuksen liite_1
Yhteisjärjestelysopimuksen liite_2
Yhteisjärjestelysopimuksen liite_3
Yhteisjärjestelysopimuksen liite_4
Hulevesisuunnitelma
Selvitys kosteuden hallinnasta
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Perustamistapalausunto
Akustisen suunnittelun perusteet
Suunnittelutehtävien vaatavuudet
Aluejulkisivu Ruukintielle

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Ulkoväriyysuunnitelma 4 kpl
Liitoskohtalausunto
Pelastuslaitoksen vastaus säilytettävistä kemikaaleista
VSS-piirustus
Muut piirustukset 5 kpl
Muut liitteet 2 kpl

RAKENNUSHANKE

Haetaan lupaa rakentaa 7-kerroksinen toimisto- ja laboratoriorakennus, jätteiden syväsäiliöille ja 9 kpl maalämpökaivon poraamiseen. Vesikatolle suunniteltu aurinkopaneelit. Rakennuksen pohjakerros on osittain maan alla, vesikaton päällä ullakkokerroksessa on iv-konehuone.

Kohde sijaitsee Länsiväylän varrella Kivenlahden metroaseman pohjoispuolella Kiviruukin alueella. Kortteli on konseptoitu yhdessä Espoon kaupungin, Espoon seudun koulutusyhtymä Omnian ja NCC Property Development Oy:n kanssa Cleantech Gardeniksi. Rakennus on vaiheittain rakennettavan korttelin aloituskohde.

1.vaiheen tontille rakennetaan 7-kerroksinen toimisto- ja laboratoriorakennus.

ASEMAKAAVA

Tontin asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on 7460 kem².

Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa opetus-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstastiloja. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Lisärakennusoikeus:

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: - jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat - energiahuollon tilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat - pysäköintitilat - polkupyörien säilytystilat - väestönsuojatilat Näitä tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- ja polkupyöräpaikkoja. Rakennuksessa saa olla kaksi päällekkäistä kellarikerrosta. kellarikerroksiin saa rakentaa pääkäyttötarkoituksenmukaisia tiloja kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, huomioiden pääkäyttötarkoituksen mukaisen auto- ja pyöröpaikkavaateen.

Rakentamisen tapa:

Korttelissa 42004: Ilmansuunniltaan otollisille seinäpinnoille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja aurinkoenergian keräimiä sekä viherseiniä teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla. Etelään ja lounaaseen suuntaaville julkisivuille saa toteuttaa kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja arkkitehtuuriin sovitettuja yllilämmöltä suojaavia ratkaisuja teknisesti luontevilla julkisivurakenteilla. Vain välttämättömät alueen osat saa aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Pihojen ilmeen tulee olla vehreä, pihaille ja kansipihaille tulee istuttaa puita ja pensaita. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Pihatilojen tulee liittyä materiaaleiltaan luontevasti viereisiin aukioihin ja katuihin sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuihin alueen osiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensas-istutuksin. Lintujen

törmäysriskin välttämiseksi rakennuksissa ei saa käyttää yli 20 metrin korkeudella yli kerroksen korkuisia kirkkaita lasipintoja. Korkeita lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kuvioitu tai lasien edessä on rakennelämenttejä, jotka vähentävät lintujen törmäysriskiä. Korkeampien rakennusten yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille. Yläosia saa valaista siten, että törmäysriskiä ei aiheudu.

KTY-1-korttelialueella:

Korttelialueesta tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja yhtenäinen kokonaisuus, jossa kunkin rakennuksen arkkitehtuuri ilmentää sen käyttötarkoitusta. Korttelialueelle tulee toteuttaa muita rakennuksia matalampi tila, joka toimii korttelin sisäisenä kohtaamispaikkana ja valopihana. Rakennukset ja rakenteet tulee suunnitella korkeatasoiseksi osaksi KTY-1-korttelialueen kokonaisarkkitehtuuria. Kortteli-alueella pääasiallinen julkisivumateriaali on tiili, jota tulee käyttää etenkin Ruukintien ja Kiviruukinaukion puoleisilla sekä jalankulkutasoon liittyvillä julkisivuilla. Liiketiloiä ei saa toteuttaa irrallisina matalina rakennuksina, vaan ne tulee sijoittaa korttelin rakennusten osiksi esimerkiksi kivijalkaan. Rakennusten julkisivuja tulee jäsentää materiaalein, värein ja rakennusosin siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihteleva ja laadukas rakennusryhmä. Maantasokerroksen julkisivujen käsittelyssä tulee huomioida jalankulkutasoon liittyvät julkisivut tulee rakentaa laajoilta osiltaan läpinäkyviksi näyteikkunoiksi. Täydentävät rakennusmateriaalit ja detaljit tulee väritykseltään sovittaa pääasiallisen julkisivun väritykseen. Teknisten tilojen, kylmien tilojen ja rakenteiden julkisivut tulee näkyviltä osin suunnitella ja toteuttaa rakennusten julkisivujen laatutasoa vastaaviksi ja niiden arkkitehtuuriin sopiviksi. Erillisten huolto- ja talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa hulevesiä viivyttävänä ja haihduttavana viherkattorakenteena. Viherkatto tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuiseksi.

Katoille saa toteuttaa oleskelualueita, mikäli valtioneuvoston asettamat ohjeavot täyttyvät melun osalta. Avovarastointi alueella on kielletty. Alueelle saa toteuttaa enintään 20 maantasopysäköintipaikkaa liikuntaesteisten, vieraspsyäköinnin ja saattoliikenteen tarpeisiin.

Yleiset alueet:

Kiviruukinaukio ja Kiviruukinpiennar tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin. Kiviruukinaukion kulkupinnan pintamateriaalina tulee käyttää kiveystä, laatoitusta tai vastaavaa julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Laadukkailla kierrätetyillä materiaaleilla saa elävöittää kaupunkikuvaa.

MELU

Vaiheittain rakennettaessa rakentaminen tulee toteuttaa siten, että melutasot eivät ylitä valtioneuvoston asettamia ohjeavvoja. Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että valtioneuvoston asettamat sisätilojen käyttötarkoituksenmukaiset ohjeavvot eivät ylity

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Hankkeessa ei ole poikkeamisia.

SUUNNITELMAN RATKAISUT:

Pääasiallinen julkisivumateriaali on punainen poltettu savitiililaatta. Julkisivuelementtien betonipinnat ovat kuultovärjättyä betonia, vaalean ruskea ikkunoiden ylä- ja alapuolisissa pinnoissa sekä uritettu valkoinen sisäpihan julkisivupinnassa. Julkisivumateriaaleina on lisäksi lasi ikkunoissa ja julkisivulasina porrashuoneiden pystyikkunanauhojen umpiosissa, teräs/teräspelti täydentävissä rakennusosissa. Ullakkokerroksen osittaisena julkisivuverhouksena on valkoinen julkisivulevy. IV-säleikköpintojen kohdalla tumman harmaa alumiinisäle. Tiilipinnan sävyyn sovitettu hienopesty punainen väribetoni tiilipintoihin liittyvissä sokkelipinnassa. Huoltopihaa rajaava viherseinässä Corten teräsrakenteiset istutuslaatikot. Ikkunat, toimisto-osalla ja tutkimus ja kehitystiloissa, ovat sisään aukeavia MSE-ikkunoita.

Kattomuoto on tasakatto sisäpuolisella vedenpoistolla. Sisäänkäyntiovien, pienten katoslippojen vedenpoisto toteutetaan vedenheittäjillä.

PIHA-ALUEET JA ULKOTILAT

Ruukinhuhdan puolelle jää istutusalue ja kivetty piha-alue polkupyörien säilytykseen. Pääsisäänkäynti on rakennuksen arkadiosan kohdalla Marie Tschetschulinin aukion ja Ruukinhuhdan puolella. 2. rakennusvaiheen yhteydessä muodostuu rakennuksen umpinainen sisäpiha pohjakerroksen pihakannen päälle. Pihakannen kautta tapahtuu myös osa huoltoliikenteestä. Huoltopiha, huoltotasku, sijoittuu rakennuksen koillisivulle, ajo Ruukinhuhdalta. Osa huoltopiha-alueesta on aidattu corten-teräksisellä viherseinärakenteella.

MAINOKSET

Valomainosalueita on julkisivuilla 3kpl. Alueet ja tarkemmat määrittelyt esitetty julkisivupiirustuksissa.

RAKENNUSOIKEUS

Hankkeen kokonaisala on 8540 m², josta varsinaista rakennusoikeutta on 7180 kem², 155 kem² asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 581 kem² MRL 115§ sallimaa rakennusoikeuden ylitystä. Ullakon pinta-ala on 624m². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 280 kem².

Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on KTY-1 -korttelissa yhteensä 52 000 kem². Tontin 12 osalle rakennusoikeutta osoitetaan 7460 kem². Tontille 12 rakennetaan 7 180 kem², josta tutkimus ja kehitystilaa on 4 000 kem². Opetus- palvelu tai liiketiloja ei rakenneta tontille 12.

AUTOPAIKAT, MOOTTORIPYÖRÄ-, JA POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavamääräyksenmukaiset vähimmäismäärät ovat:

- toimistotilat 1ap / 75 k-m² JA 1pp / 80 k-m²
- liiketilat 1ap / 100 k-m² JA 1pp / 50 k-m²
- kulttuuritilat 1ap / 200 k-m² JA 1pp / 50 k-m²
- opetustilat 1ap / 200 k-m² JA 1pp / 50 k-m²
- tutkimus- ja kehitystilat 1ap / 130 k-m² JA 1pp / 100 k-m²

Autopaikoista 10 ap sijoitettu pihakannelle , joista 2 ap osoitetaan liikuntaesteisille, ja loput 63 ap on sijoitettu korttelin paikoitustaloon. Ennen paikoitustalon valmistumista väliaikaiset pysäköintipaikat sijoitetaan maanpäälliselle väliaikaiselle pysäköintialueelle korttelin

lounaiskulmaan tontille 13.

Rakennuksessa on toimistotilaa 3140 k-m² ja tutkimus ja kehitystilaa 4040 k-m², jolloin vähimmäismääräksi tulee yhteensä:

$3140 / 75 + 4040 / 130 = 73$ ap

$3140 / 80 + 4040 / 100 = 80$ pp

Polkupyöräpaikoista 40 kpl sijoittuu pihakannelle ja pp-alueelle sisäänkäynnin yhteyteen, loput 40 kpl korttelin katettuun tilaan paikoitustaloon, väliaikaisesti sijoitettuna Marie Tschetschulinin aukiolle.

Rakennuksen pohjakerroksessa on yksi S1-luokan väestönsuoja, jonka varsinainen suojatila on 128m². Suojattua tilaa rakennetaan yhteensä 135,5m². VSS-tila on normaalitilanteessa varastotilaa.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Sisäpihalla on 2 kpl autopaikkoja liikuntaesteisille, autopaikat sijaitsevat lähellä sisäänkäyntiä.

MUUT SELVITYKSET

Kaavan mukaan ennen rakentamista on selvítettävä, onko korttelialueen aiempi toiminta aiheuttanut maaperän pilaantumista, josta voi koitua ympäristösuojelulain 75-78 §:ssä mainittuja seurauksia tai velvoitteita. Tarvittaessa maaperä on puhdistettava rakentamiseen sopivaksi. Alueen pilaantuneisuudesta on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan tontilla ei ole todettu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Näiltä osin alueen maankäytölle ei ole estettä.

RAKENTAMINEN RAJAN LÄHEISYYDESSÄ

Naapuritontin, tontti 11, kanssa perustetaan rasite, joka koskee Ruukinhuhdan ajoväylän ja jalkakäytävän sijoittamista osin molemmille tonteille, ajoväylän kunnossapitoa sekä tonteille ajoa.

Tontilla 12 sijaitsevan rakennuksen väestönsuojan hätäpoistumistie sijaitsee osittain Tontin 13 alueella.

Tontin osalle sijoittuu kaupungin tulvavesiputki, joka kulkee osin istutusalueella ja alittaa ajoväylät huoltopihalle sekä sisäpihalle.

PALOTURVALLISUUS JA TURVALLISUUS YLEISESTI

Kohteesta on laadittu paloturvallisuussuunnitelma. Rakennuksen Paloluokka on P1, rakennus on varustettu automaattisella sammutuslaitteistolla.

Korttelin vaarallisten kemikaalien onnettomuusriskin kemikaalipäästöjen kulkeutuminen rakennuksen sisätiloihin estetään ilmanvaihdon pakkopysäytyksellä pelastuslaitoksen toimin. IV-pakkopysäytys pysäyttää ilmanvaihtokoneet ja huippuimurit sekä sulkee ulko- ja jäteilmapelit.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 27.2.2023 ja puoltanut hanketta ehdollisena.

Hanketta puollettiin ehdoin, että jatkosuunnittelussa:

1) tulee tutkia puurunkoisen rakennuksen osalta puumateriaalin laadukkaampaa/rehellisempää ilmentymistä julkisivuratkaisuissa esim.

korvaamalla esitettyjä levypintoja puuverhouksella tai rouheammalla levyvaihtoehdolla ikkunoiden ympäristössä ja katutason arkadissa

Hanke on käynyt läpi perustavanlaatuisen muutoksen, jonka seurauksena puurunkoisesta rakennuksesta on luovuttu. Tästä syystä em. KKT ehtoa ei ole viety suunnitelmiin.

Suunnitelmia on muutettu soveltuvin osin annetun lausunnon mukaisesti.

Tekninen toimikunta on käsitellyt hanketta yhden kerran 19.1.2023 ja on puoltanut sitä. Runkomateriaalimuutoksen takia ei ole katsottu uutta teknistä ennakkokäsittelyä tarpeelliseksi.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu rasitesopimus ja yhteisjärjestelysopimus, jolla mahdollistetaan mm. rakennuksen rakentaminen ilman palomuurin rakentamista tontin länsipuoleisella rajalla. Lupaehdoksi on kirjattu rasitteiden perustaminen / yhteisjärjestelysopimuksen mukaisen päätöksen tekeminen ennen rakennuksen käyttöönottoa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvonta on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättöehdotus

Ehdotuksen tekijä: 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:

työmaasuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

julkisivujen visualisointi- / väriyysuunnitelma

piha- ja istutussuunnitelmat

väestönsuojelusuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelma, jonka esitysmuoto ja toimittaminen rakennusvalvontakeskukseen sovitaan taloteknisessä aloituskokouksessa tai ennen toimeen ryhtymistä.

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti:

Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita

asiakirjoja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

Erytissuunnitelmien 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 katselmuks:

aloituskokous

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

lupaehdon valvonta

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan ja sovittava siitä, miten rakennustyön viranomaisvalvonta toteutetaan ja mahdollinen aloituskokous järjestetään.

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 aloituskokous, jossa 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 valmisteleviä toimenpiteitä tulee rakennusvalvontakeskukselle esittää työmaasuunnitelma, jossa tulee esittää myös suunnitelmat siitä, että työmaa-alueelle taataan työn toteuttamisen aikana turvallinen kulku.

Yhteisjärjestely- ja rasitesopimukset sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee

toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

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

- Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia muiden tehtäviensä lisäksi siitä, että kohteeseen laaditaan työmaasuunnitelma, jossa esitetään erityisesti liitteen 1 kohdassa 1 mainitut asiat.

Lupamääräys erittäin todennäköisellä sulfidisavien esiintymisalueella (Luokka 1)

Ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä on maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuus tutkittava ja tarvittaessa maaperä ja pohjavesi on puhdistettava kaavamääräysten 13 ja 14 § mukaisesti. Mikäli pilaantuneisuustutkimusten perusteella yhden tai useamman haitallisen aineen pitoisuus maaperässä ylittää valtioneuvoston asetuksen 214/2007 liitteessä säädetyn kynnysarvon, on hakijan oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioimiseksi.

Työmaavesistä tulee mitata pH:ta rakentamisen ajan säännöllisesti 6 kertaa/kk ja toimittaa kuukauden kootut tulokset ympäristönsuojeluun. Luvan asiakirjoihin tulee aloituskokoukseen mennessä toimittaa suunnitelma sulfidisavimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan sekä rakentamisen aikana että valmiin kohteen perustusten kuivatusvesien osalta.

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

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

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

Rakentamisessa on noudatettava erityistä varovaisuutta, jottei pohjaveden haitallista purkautumista pääse tapahtumaan. Espoon kaupungin ympäristönsuojelun näkemys on, että kaavamääräysten 13 § koskee myös alueella mahdollisesti tehtävää paalutusta. Näin ollen paaluttaminen alueella saattaa vaatia pohjaveden hallintaselvityksen tekoa, mikäli geotekniikan

asiantuntija arvioi sen tarpeelliseksi.

Kemikaalien varastoinnissa, säilytyksessä ja käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten 9 §:n ohjeistusta.

Rakentamisen aikana on noudatettava HSKOR-opasta. Rakentamisessa on varauduttava työmaalta pois johdettavan veden neutralointiin. Neutralointi on toteutettava, kun veden pH-arvo on alle 5,5. Työmaalta poisjohdettavan veden pH on mitattava aluksi päivittäin. Jos pH > 6 viikon ajan, voi mittausta harventaa kerran viikossa tehtäväksi. Jos pH on alle 6, on otettava yhteyttä Espoon kaupungin ympäristönsuojeluun.

Happamia sulfaattimaita sisältävät maamassat on suojattava siten, ettei niistä pääse kulkeutumaan valumavesiä ympäristöön. Mikäli rakentaminen ja perustusten kuivatus ulottuu HaSu-maakerrokseen, tulee huolehtia myös valmiin kohteen kuivatusvesien neutraloinnista.

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

Päärakennesuunnittelijan on suoritettava kaikki tarvittavat kantaviin rakenteisiin kohdistuvat rakennustyön aikaiset tarkastukset.

Katualueiden katselmukset tilataan suoraan Espoon rakentamisen- ja maankäytön sähköisen palvelun kautta

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Valaistuista mainoslaitteista ei saa aiheutua häiriötä, häikäisyä tai vaaratilanteita. Mikäli tällaisia haittoja ilmenee, tulee valotehoja säätää hillitymmäksi tai poistaa valaisimet/mainoslaitteet. Valonlähteet eivät saa olla vilkkuvia.

Kun laite on asennettu, on siitä ilmoitettava rakennusvalvontakeskukseen osoitteeseen, rava.kirjaamo@espoo.fi.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon

rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja 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 maisemätyö lupa

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 käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

Asemapiirrokseseen merkityt pelastustiet on merkittävä tontille liikennemerkkein.

Pelastusteiden nostopaikkoineen tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Viranomaisverkon tarvekartoitus

Paloilmoittimen linkaarikirjan / sammutuslaitteiston suunnitteluperusteiden esittely pelastusviranomaiselle ennen niiden asennustyön aloittamista

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä toimitetuista rasitesopimuksista tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta ja saatava asiasta päätös viimeistään ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa.

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, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Annamaria Rouhiainen
p. 040 634 3555
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.