

§ 124

Uudisrakennuslupa 2024-792, Piilipuuntie 4

Päätöspäivämäärä 3.10.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 9.10.2024

Rakennuspaikka	49-21-28-15 HENTTAA Pinta-ala 4161.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Piilipuuntie 4 02250 ESPOO Asemakaava AP, II, 2500 +tekn +prsh>15 +apu, Asuinpientalojen korttelialue 2500.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Suurpelto F c/o Asuntosäätiö Tuulikuja 2 02100 ESPOO					
Toimenpide	Kolmen rivitalon (1, 2, 3) ja kahden pyöräkatosrakennelman rakentaminen					
	Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	104168916L	388.0	388.0	1523.0	2
	2	104168917M	1033.0	1033.0	4114.0	2
	3	104168918N	1065.0	1065.0	4220.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P3					
	Naapurien kuuleminen, 5 kpl	29.08.2024				.
	Kaupunkimittausyksikkö	14.08.2024				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	03.06.2024				Ehdollinen
	Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos	16.09.2024				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Valtakirja Kaupparekisteriote Taloyhtiön hallituksen kokouspöytäkirja Pääpiirustukset, 10 kpl					

Kerrosalakaavio ja -laskelma
Alustava pihasuunnitelma
Värilliset julkisivut
Kortteli- ja katujulkisivupiirustus
Ulkoväriyssuunnitelma
Havainnekuvat
Selvitys väestönsuojapaikoista
Ennakkoneuvottelun asialista ja muistio
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Liito-oravaselvitys
Selvitys lahokaviosammalesta, liitteitä 2 kpl
Valokuvakooste ympäristöstä (Ympäristöselvitys)
Selvitys katukorkojen eroista
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista (sis. sulfidisavi)
Rakennesuunnittelun perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Esteetön rakennus lomake
Akustisen suunnittelun perusteet
Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
Hulevesisuunnitelma (sis. työmaavesien hallinta), piirustus
Pohja- ja työmaavesien hallintasuunnitelma
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Poikkeamispäätös ja lainvoimaisuustodistus
Rasitesopimus, vss-paikat (allekirjoittamaton)
Otteet kortteli- ja väriyssuunnitelmasta
Annettu kannanotto (ympäristönsuojelu)
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kolmen rivitalon ja kahden seinällisen
pyöräkatosrakennelman rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Asemakaavan enintään kaksikerroksisten rakennusten tontille sallima rakennusoikeus on 2500 kem², jonka lisäksi saa rakentaa alueen jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen. Lisäksi saa rakentaa alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat, jotka tulee sijoittaa kiinteistöihin maan tasoon siten, että niihin voidaan taata helppo pääsy. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen korttelissa 20 %.

Julkisivuja ohjaavia määräyksiä ei ole asemakaavassa annettu, korttelisuunnitelma ohjaa rakennusten olevan julkisivumateriaaleiltaan, väriykseltään ja kattomuodoiltaan samanlaisia kussakin pientaloryhmässä. Rakennusala ulottuu tontin rajoille lukuun ottamatta

tontin pohjoisrajaa, josta tulee rakentaa vähintään 2,5 m etäisyydelle. Puistoon tai katuun rakennettujen rakennusten perustusrakenteet mukaan lukien salaojitus ja routaeristys saa Espoon teknisen keskuksen luvalla rakentaa puisto- ja katualueen puolelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap / asunto. Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi lukuun ottamatta AO- ja AP- korttelialueita. Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Tontti rajoittuu lännessä asemakaavanmukaiseen AH Asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen, joka on osoitettu kahden korttelin yhteensä neljän AP-tontin käyttöön.

Hankkeelle on myönnetty kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös (2024-236). Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asemakaavan edellyttämän 2 ap / asunto sijaan toteutetaan 1,2 autopaikkaa / asunto. Poikkeamispäätös on myönnetty seuraavin ehdoin:

1. Asunnon B4 edessä oleva parkkipaikka toteutetaan siten, että siitä lähtevä (peruuttava) auto mahtuu muuttamaan ajosuunnan kyseisen asunnon kohdalla.
2. Suositellaan RT-kortin mukaista tonttiliittymän leveyttä eli minimissään 5,5 metriä.
3. Tonttiliittymän suunnittelussa tulee ottaa huomioon näkemät katualueelle ja muun muassa näkemäalueelle istutettava kasvillisuus tulee huomioida.
4. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa siten kuin asemapiirroksessa on esitetty. Poikkeamispäätöksen ehdot on huomioitu hankkeessa. Rakennusten sijaintia ja samalla pysäköintialuetta on poikkeamispäätöksen myöntämisen jälkeen muutettu siten, että asunnon B4 edessä ei enää ole autopaikkaa.

RAKENNUSHANKE

Rivitalot ovat kaksikerroksisia. Tontille keskelle sijoittuvan rakennuksen A itäpäähän rakennetaan yksikerroksinen talousrakennusosa, jossa sijaitsevat tontin tekniset tilat ja talovarasto. Kohteen kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asuntoja toteutetaan yhteensä 22 kpl ja niiden keskipinta-ala on 94,9 m². Asunnoissa on 1. kerroksessa osittain katettu asuntoterassi (ei lasitettu).

Asuinrakennukset ovat puurakenteisia. Kantavana runkorakenteena on puu ja myös julkisivut ovat puuta. Rakenteet ovat perustuksia ja alapohjaa lukuun ottamatta puurakenteisia. Pyöräkatosrakennelmat rakennetaan rajaamaan pysäköintialuetta rakennusten A ja B edustalle. Rakennusten ja rakennelmien julkisivut ovat puuta, vaakalaudoitettujen rakennusten pääväri on vaalea ruskea (päädyt vielä vaaleampaa harmaata), mustien pulpettikattojen katemateriaali on bitumikermi. Rimajulkisivuisissa pyöräkatoksissa on maksaruohokatto.

Kirjakadun ja Piilipuuntien rajaamalla kulmatontilla on yksi ajoliittymä idästä Piilipuuntieltä, jonka lisäksi tontille rakennetaan Piilipuuntieltä kaksi pysäköintialueen kiertävää jalankulkuväylää. Tontin pohjoisosaan sijoitettavalle leikkialueelle on mahdollista kulkea risteämättä ajoneuvoliikenteen kanssa. Lännen puolelle sijoittuvalle AH tontille

mahdollistetaan kulku tontin länsi- ja eteläreunoja rajaavien rakennusten B ja C väliseltä alueelta. Luonnontilassa olevan AH tontti toimii lupakiinteistön lähivirkistysalueena.

Tarkempi tulkinta siitä, missä asemakaavan 1§:n osalta ensisijaisuuden ("Autopaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa maan alle tai pysäköintilaitoksiin.") tulee toteutua, on tehty laajan kaavakokonaisuuden yhteydessä toteutuksen ohjeeksi laaditussa korttelisuunnitelmassa. Siinä tiivismatala-kortteleiden autopaikat on esitetty maantasopaikkoina eikä tämän hankkeen autopaikkoja ole tarve käsitellä vähäisenä asemakaavapoikkeamana niiden sijoituksen suhteen.

Hanke on varmistanut Carunalta, että alueen oleva sähkönjakelukapasiteetti on riittävä eikä hankkeessa tarvitse varautua muuntamon rakentamiseen.

Jätteiden keräysjärjestelmänä toimii Suurpellon alueella imujätejärjestelmä, jonka keräyspisteiden lisäksi tontille toteutetaan erityisjätelajeille syväkeräinastiat, joiden puuverhous on Espoon ohjeistuksen mukainen tumman harmaa. Tontin hulevesiä viivytetään pysäköintialueelle sijoitettavissa viivytysputkissa ennen vesien johtamista Piilipuunkadun hulevesiverkkoon.

Hankkeessa ei ole asemakaava- tai asetuspoikkeamia.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kerros- ja kokonaisala on yhteensä 2486 m². Rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään 2398 kem², asemakaavan mahdollistama lisäkerrosala on 11 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 77 kem². Rakennusoikeutta jää käyttämättä 102 kem².

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkoja toteutetaan poikkeamispäätöksen mahdollistamana 1,2 ap / asunto, yhteensä 27 ap, joista yksi toteutetaan liikuntaesteiselle soveltuvana. Kohteeseen toteutetaan sähköautojen latauspistevalmius.

Asemakaavassa ei ole polkupyöräpaikkavaatimusta, poikkeamispäätöksen perusteella pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 56 pp, jonka mukaisesti hanke esittää paikkoja toteutettavaksi lukittaviin erillisiin pyöräkatoksiin.

Varsinaista väestönsuojan suoja-ala tarvitaan tälle hankkeelle 49,8 m² 67 henkilölle. S1-luokan väestönsuoja rakennetaan alle 500 m päähän Kirjakadun tontille 21-47-4 (lupa 2024-791) ja ko. suojassa on suojapaikat myös tälle lupahankkeelle (yhteensä 138 suojapaikkaa). Suojapaikoista perustetaan rasite. Pelastuslain 71 § mukaan "Rakentamisluvan myöntävä viranomaisella voi pelastusviranomaisesta kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta." Länsi-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut väestönsuojapaikkojen sijoittamiselle toiselle kiinteistölle puoltavan lausunnon. Pelastuslaitos on todennut myös, että tärkeää on myös viestiä asiasta asukkaille ja tiedottaa vss-paikkojen sijainnista rakennusten valmistuttua.

MUUT SELVITYKSET

Katukorkeusilmoituksen korkojen korkojärjestelmässä ja paikalla mitatun tonttiliittymän koroissa on todettu ristiriitaisuuksia, joka vuoksi hanke esittää, että ennen työn aloitusta pidetään kaupunkitekniikan keskuksen katuosaston kanssa kokous, jossa sovitaan, miten liittymä rakennustyön aikana ratkaistaan. Lupahankkeessa asialla on vaikutusta katualueelta tontille johtuvien hulevesien hallinnassa. Asiasta on oltu ennakoivasti yhteydessä kaupunkitekniikan keskuksen ja se huomioidaan lupamääräyksissä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon yhdessä tontin 21-47-4 rivitalohankkeen (lupa 2024-791) kanssa ja pitänyt suunnitteluotetta veistoksellisena ja piha-alueiden suunnittelua liikkumisen turvallisuuden suhteen onnistuneena. Lupatontin rakennuksia on pidetty pitkinä ja kahden hankkeen rakennusten ilmettä toistuvuuden vuoksi monotonisena ja värityksestä johtuen raskaana. Hanketta on puollettu rakennusmassojen porrastamista ja rakennusten värityksen tarkistamista koskevin suosituksin. Suunnitelmia ja asiakirjoja on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset. Rakennusten väritystä on muutettu raikkaammaksi ja vaaleammaksi, tontilla noudatetaan korttelisuunnitelman värityssuunnitelmaliitteen ohjeistusta vaaleammasta yleisvärityksestä. Rakennusten väritys on erilainen verrattuna rinnakkaiseen hankkeeseen tontilla 21-47-4 (lupa 2024-791) antaen molemmille hankkeille selkeämmin oman identiteettinsä. Talojen porrastusta tai pilkkomista ei ole tehty: em. johtaisi hankkeen kerrosalan merkittävään pienenemiseen ja kerrosalan pienentäminen nostaisi tontin hintaa suhteessa kerrosalaan yli sallitun raja-arvon, jolloin hanke jäisi toteutumatta.

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

Tontilla esiintyy lahokaviosammalta, hanke soveltaa Luonnonsuojelulain 82 §:n Yleispoikkeusta eräistä rauhoitussäännöksistä lahokaviosammaleen rauhoituksesta tontin rakentamiseksi: "Poiketen siitä, mitä 70 ja 74 §:ssä säädetään, aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan ja rakennuksia sekä laitteita tarkoituksensa mukaisesti. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia." Vuonna 2020 tehdyn kattavan lahokaviosammalselvityksen (2020 Routasuo) perusteella tämän esiintymän hävittäminen ei vaikuta lahokaviosammaleen suotuisan suojelun tasoon. Lahokaviosammalta todettiin olevan vähän ja elinympäristö oli heikkolaatuista. Selvitys on ollut kattava, tilanne tontilla on pysynyt samanlaisena tutkimushetkeen nähden, puusto on pysynyt ennallaan eikä kohteen ympäristöön ole muodostunut lahokaviosammaleelle sopivaa metsää. Vuonna 2023 tehdyn Espoon lahopuu- ja lahokaviosammal-inventoinnin (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy) mukaan lähistöllä sijaitsevassa Espoon keskuspuistossa on havaittu runsaasti lahokaviosammaleita ja sellaisia lahokaviosammaleen elinympäristöjä, jotka pitkällä aikavälillä tulevat säilymään. Rakentamista

tontille ei ole mahdollista tehdä häiritsemättä lahokaviosammaleesiintymää ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Lahokaviosammaleesiintymän säilyttäminen elinvoimaisena oletetusti edellyttäisi tontin rakentamislajuuden vähentämistä vähintään noin yhdellä kolmasosalla. Tämä tarkoittaisi tontin jättämistä osin luonnontilaiseksi eli rakennusten, pysäköinnin sekä oleskelualueen pienentämistä. Suunnitelmassa on jo nyt jätetty rakennusoikeutta käyttämättä, jotta tarvittavat toiminnot mahtuvat tontille. Mikäli rakentamisen määrää edelleen pienennettäisiin kolmasosalla, tonttihinna asuntoneliötä kohden kasvaisi noin 43 % ja myös rakentamisen hinta kasvaisi asuntoneliötä kohden kohdekoon pienentyessä. Kohde on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämislaitokselta lainavarauksen tänä vuonna suunnitellulla rakentamisen laajuudella. Kohde ei tule toteutumaan Ara-rahoitettuna eikä myöskään muilla rahoituksen muodoilla nykysuunnitelmia pienempänä.

Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanoton perusteella uutta lahokaviosammaleesiintymää ei tarvita. Sen tiedon perusteella, mitä Espoon kaupungilla on, tämän esiintymän hävittäminen ei heikennä lahokaviosammalten suojelun tasoa Espoossa. Vaikka tonteilla olisi nyt enemmän lahokaviosammalia kuin aikaisemmin, se ei muuta sitä, saako tontteja rakentaa vai ei. Mutta jos tonteille on syntynyt liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikka (puu, jossa kolo, linnunpönttö tai risupesä, mitä liito-orava käyttää), niin tonttien rakennettavuuden osalta tilanne on muuttunut.

Luvan liitteeksi toimitetun 18.4.2021 tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan Kirjakadun selvitysalue on liito-oravan kannalta "pussinperä". Selvitysalueella on jonkin verran liito-oravan suosimaa puustoa - lähinnä järeitä kuusia, mutta suuret haavat ja kolopuut puuttuvat. Kirjakadun pohjoispuolinen korttelialue on noin yhden hehtaarin kokoinen ja liito-oravalle soveltuva metsä noin puolet siitä. Liito-oravasta ei tehty maastokäynnillä havaintoja, eikä alueella todettu olevan liito-oravasta johtuvia maankäytön rajoitteita. Ympäristönsuojelun palvelualueen antamassa kannanotossa on todettu, että liito-oravien suojelun osalta on tärkeää, että ennen puiden kaatoja puusto on kartoitettu enintään 3 vuotta sitten ja edellytetty tehtäväksi uusi liito-oravakartoitus (helmi-toukokuussa 2025). Kannanotossa on todettu, että rakennuslupa voidaan myöntää ilman ajantasaisia liito-oravakartoituksia, kunhan liito-oravakartoitus tehdään ennen puiden kaatoja ja maanomistaja ymmärtää sen riskin, että jos kiinteistöllä on pesäpuu, niin rakentaminen edellyttää liito-oravien suojelusta poikkeusluvan hakemista Uudenmaan ELY-keskukselta. Tämän poikkeusluvan hakee maanomistaja ja sen saamiseen kannattaa varata aikaa noin 6 kk. Vain pesäpuu laukaisee poikkeusluvan hakemisen tarpeen.

Ympäristönsuojelun palvelualue on em. lisäksi tontin pohjoispuolelle sijoittuvan Henttaanpuron läheisyyden vuoksi antanut lausunnon koskien hankkeen hulevesien ja työmaavesien hallintaa. Ehdollisessa lausunnossa on todettu mm., että kiinteistön poikki kulkee oja ja edellytetty hankkeen selvittämään, käytetäänkö ojaa muiden kiinteistöjen kuivatukseen. Mikäli oja putkitetaan tai täytetään, siitä ei saa aiheutua tulvavaaraa muille kiinteistöille. Ojaa peittäessä tai sen paikalta kaivaessa, kiintoaineksen ja mahdollisten sulfidivien pääsy Henttaanpuroon tulee estää. Rakennuslupahakemuksessa esitetyt menetelmät kiinteistön hulevesien käsittelyyn on todettu olevan riittävät. Henttaanpuro on

luokiteltu luonnontilaiseksi tai sen kaltaiseksi kaupunkipuroksi ja vesistöalue on siten erityisen herkkä työmaalta tulevalle kuormitukselle. Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta tulee noudattaa, taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. puroon ei saa johtaa sameita vesiä. Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan oja, tulee siitä tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin, maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Jos maamassoja ei hyödynnetä kiinteistöllä, ne on vietävä pois asianmukaiseen sijoituspaikkaan. Hanke on vastannut annettuun lausuntoon todeten, että tontin oja on kartoitettu eikä sen perusteella ojaan laske putkia. Oja ei toimi osana muiden tonttien kuivatusta. Oja täytetään ja virtaus ojan kautta estetään tiiviillä maarakenteilla.

Ympäristönsuojelun palvelualueen kannanotot ja lausunnot on huomioitu lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

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:

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 katselmuks:

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:

Puiden kaatamista ei saa suorittaa eikä rakennustöitä saa aloittaa ennen uuden liito-oravakartoituksen tekemistä. Mikäli kartoituksessa havaitaan liito-oravan pesäpuu, rakentaminen edellyttää liito-oravien suojelusta poikkeusluvan hakemista Uudenmaan ELY-keskukselta eikä rakentamista voi aloittaa ennen ko. lupapäätöstä.

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 aloittamista tulee järjestää työmaakäynti, jossa katselmoidaan työmaavesien hallintarakenteet. Työmaakäynnille tulee kutsua ympäristönsuojelun palvelualueen edustaja.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Katukorkeusilmoituksen korkojärjestelmän ja paikalla mitattujen korkojen epäselvyyden vuoksi tonttiliittymän korkojen yhteensovituksesta tontin korkoihin tulee erikseen sopia kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta. Toimitetun selvityksen perusteella hanke sijaitsee sulfidisavialueella.

Mikäli sulfidisavialueella kaivetaan ojia, tulee siitä

tehdä ELY-keskukselle ilmoitus 60 vrk ennen toimenpiteiden aloitusta. Poisjohdettavan työmaaveden neutralointi tulee toteuttaa, kun veden pH-arvo on alle 6. Happamien sulfaattimaiden käsittelyssä tulee noudattaa ympäristöministeriön Happamien sulfaattimaiden kansallista opasta rakennushankkeisiin.

Taimenen kutuaikana 1.9.-30.11. Henttaanpuroon ei saa johtaa sameita vesiä.

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.

Rakennelmille on suoritettava sijaintikatselmus.

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivun pääväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakkoon hyväksyttävä kustakin eri väri vaihtoehdosta se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Hankkeen kiinteistölle 21-47-4 osoittamien väestönsuojapaikkojen tulee Pelastuslain mukaisesti olla käytettävissä 5 vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen käyttöönotosta. Tiedot em. kiinteistön rakennusten valmistumisaikatauluista tulee toimittaa pelastuslaitokselle.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus.

Ennen ensimmäisen rakennuksen käyttöönottoa tulee perustaa rasitteina toista kiinteistöä rasittavat rasitesopimuksen mukaiset oikeudet.

Töiden aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontakeskukselle.

Rakennustyöt on tämän rakennusluvan perusteella

aloitettava kolmen vuoden kuluessa luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloa ei jatketa oikeudellisten edellytysten niin salliessa. Työ on saatettava loppuun viiden vuoden kuluessa rakennusluvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133 ja 135
Luonnonsuojelulaki 82 §
Pelastuslaki § 71

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.