§ 15
Uudisrakennuslupa 2020-1336 Westendintie 99

Päätöspäivämäärä	28.1.2021
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	3.2.2021

Rakennuspaikka	49-13-58-1	Westendintie 99
	WESTEND	02160 ESPOO
	Pinta-ala 10403.0	
	Kaava	Asemakaava
	Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AL-1, III-VI, mal, 11000 +>20 prsh +yht +p +jäte/var +työ, Asuin- ja liikerakennusten korttelialue
	Kaavanmukainen rakennusoikeus	11000.0 k-m^2
	Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m^2

Hakija

Asunto Oy Espoon Esplanadi c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI
Asunto Oy Espoon Westend c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI
Asunto Oy Espoon Bulevardi c/o YIT Suomi Oy
Panuntie 11
00620 HELSINKI

Toimenpide

Viiden asuinkerrostalon (1, 2, 3, 4, 5), ne toisiinsa kytkevän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (6) ja talousrakennuksen (7) rakentaminen, rakennustöiden aloittamisoikeus

Pääsuunnittelija: Jaakkola Hannu arkkitehti, FISE AA
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1038706537	2599.0	2599.0	8861.0	6
2	1038706548	2599.0	2599.0	8859.0	6
3	1038706559	2535.0	2535.0	8593.0	6
4	103870656A	2492.0	2020.0	8875.0	5
5	103870657B	4432.0	3694.0	16814.0	5
6	103870659D	3304.0	3037.0	14042.0	1
7	103870671T	55.0	55.0	175.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus	Paloluokka P1 Talousrakennus P3		
Lausunnot	Naapurien kuuleminen, 10 kpl (3 huomautusta)	03.09.2020	.
	Kaupunkimittausyksikkö	20.08.2020	Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta (ennakko)	20.04.2020	Puoltava
	Rajanaapurit Espoo	24.08.2020	Puoltava
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	09.10.2020	Puoltava
Hakemuksen liitteet	Aloittamisoikeushakemus		
	Pääpiirustukset, 66 kpl		
	VSS-piirustus ja -ilmoitus, 2 kpl		
	Hankekuvaus (sis. sijaintikartta)		
	Selvitys vähäisistä poikkeamista, 2 kpl		
	Valtakirja		
	Kaupparekisteriote, 5 kpl		
	Selvitys As Oy:iden sulautumisesta		
	Hallinnanjakosopimusluonnos		
	Rakennuslupakartta		
	Katukorkeusilmoitus		
	HSY:n liitoslausunto		
	Naapurin suostumus		
	Pääsuunnittelijan hankekohtaiset yhteenvetolomakkeet (TEK)		
	Erityissuunnittelijoiden suunnittelutehtävien lähtötietolomakkeet (TEK)		
	Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	LVI-suunnittelun ja toteutuksen perusteet		
	Selvitys kosteudenhallinnasta		
	Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio		
	Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio		
	Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista		
	Alustava pintavesisuunnitelma		
	Hulevesisuunnitelma		
	Alustava pihasuunnitelma		
	Paloturvallisuussuunnitelma (leimattu)		
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) A		
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) B		
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (86) C		
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (87) D		
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (84) E asrak		
	Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1,5), E-luku (131) E liiketilat		
	Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet		
	Meluselvitys		
	Suunnitelma rakenteiden ääneneristävyydestä, 2 kpl		
	Parvekekaidepiirustus		
	Selvitys liikennejärjestelyistä		
	Kerrosalalaskelma, 7 kpl		
	Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja		

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Ympäristöselvitys
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa viiden asuinkerrostalon, ne toisiinsa yhdistävän pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen ja jätesuojan rakentamiseen. Lisäksi haetaan lupaa aloittaa yhden asuinrakennuksen (lamellitalo) ja talousrakennuksen rakennustyöt ennen luvan lainvoimaisuutta, jota perustellaan hankkeen kokonaisaikataululla.

Tontilla on aiemmin sijainnut liikerakennus, joka on purettu.

ASEMAKAAVA
Tontti muodostaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL-1), johon saa rakentaa julkisia ja yksityisiä lähipalvelutiloja. Kortteliin on asemakaavassa osoitettu rakennusalat neljälle pistemäiselle ja yhdelle lamellimaiselle asuin- ja liikerakennukselle sekä niiden väliin sijoittuvalle yksikerroksiselle pihakannen alaiselle autohallille. Rakennusten enimmäiskerrosluku vaihtelee viidestä kuuteen kerrokseen siten, että kahden ylimmän kerroksen rakennusala on osittain sisennetty. Rakennuksille on määrätty ylimmät räystäskorkeudet. Korttelin pohjoisosa on merkitty pysäköimispaikaksi ja huoltopihaksi.

Katutasoon Westendintien suuntaan tulee varsinaisesta rakennusoikeudesta rakentaa vähintään 1000 kem2 tiloja liike- myymälä- sekä julkisia ja yksityisiä palveluja varten, josta vähintään puolet päivittäistavarakaupalle. Westendintien varteen ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa porrashuoneiden 20 m2 ylittävät porrashuoneen viihtyisyyttä lisäävät osat, asuntojen yhteistiloja, teknisiä ja kiinteistönhuollon tiloja, varastoja, väestönsuojia, autotalleja, jätehuollon tiloja sekä asunnon ulkopuoliset asunto- ja rakennuskohtaiset aputilat ja palvelueteiset kaikissa kerroksissa laajuudeltaan yhteensä enintään 15 % rakennusoikeudesta. Rakennuksissa sallitaan asuntoihin liittyvät työtilat. Korttelin itälaidan rakennuksiin tulee kuhunkin rakentaa vähintään 50 m2 yläpuolella olevaan asuntoon liittyvää työtilaa maantasoon, mikä sallitaan myös lisärakennusoikeutena.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita ja kahden ylimmän kerroksen massoittelun ja julkisivumateriaalien tulee merkittävässä määrin poiketa muiden kerrosten massoittelusta ja julkisivuista. Westendintien ja Hiiralantien varrella olevien kahden ylimmän kerroksen asuntojen näköyhteyttä katujen vastakkaisilla puolilla oleviin taloihin ja pihoihin tulee rajoittaa rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin sovitetuin rakenteellisin keinoin. Parvekkeet tulee lasittaa läntisimmillä rakennusaloilla kokonaan länsijulkisivun osalla ja osin pohjois- ja eteläjulkisivujen osalla.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä, mm. pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Asemakaavassa on lisäksi määräys huleveden viivytyksen suhteen.

RAKENNUSHANKE
Asuinrakennukset ovat asemakaavan mukaisesti 5- ja 6-kerroksisia.

Rakennuksista neljä on pistetaloja ja yksi lamellitalo. Lamellitalo ja yksi pistetaloista sijoittuvat Westendintien varteen ja näissä kahdessa rakennuksessa on kellarit. Pysäköintilaitos yhdistää kaikkien rakennusten alimmat tasot. Parvekkeet ja terassit lasitetaan. Asuntoja toteutetaan yhteensä 137, näistä alle puolet on pieniä enintään kahden asuinhuoneen asuntoja. Teräsbetonirakenteisten tasakattoisten rakennusten katutasokerros Westendintien varrella koostuu pääosin liike- ja palvelu- sekä yhteistiloista.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on valkoinen rappaus, jota on tehostettu hillityin värein. Kaksi ylintä kerrosta poikkeavat yleisvärityksellä alemmista kerroksista. Pysäköintilaitoksen näkyvissä julkisivuissa käytetään liuskekiveä, tilaan ajetaan etelästä Alalinnake-kadulta. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Pysäköintilaitoksenpäälliselle pihakannelle johtaa Westendintien suunnasta talojen välistä jalankulkuyhteys, jota voidaan käyttää rajoitetusti kevyenä huoltoajoyhteytenä. Pihakannelle johtaa lisäksi ulkoportaita. Tontin pohjoisosassa sijaitsee avopysäköintialue ja huoltopiha, jolle sijoitetaan erillinen viherkattoinen jätesuoja. Jätteitä kerätään myös pysäköintilaitoksen yhteyteen toteutettavaan jätesuojaan tontin eteläsivulla. Luvan liitteeksi on toimitettu hankkeen kuvaus.

RAKENNUSOIKEUS
Rakentamiseen käytetään yhteensä 16484 kem2, josta 13447 kem2 asuinrakennuksiin ja 3037 kem2 pysäköintilaitokseen. Varsinainen rakennusoikeus 11000 kem2 ylitetään 13 kem2, jolle haetaan vähäistä poikkeamaa. Kokonaiskerrosalasta on pysäköintilaitoksen lisäksi asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta 1979 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä 455 kem2.

VÄHÄISET POIKKEAMAT
Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:
- Asuinkerrostalot ylittävät paikoin suorakulmaisuudesta poikkeavat viistot rakennusalan rajat, koska viistoutta on pyritty aikaansaamaan vain viistoilla parvekelinjoilla.
Viistot ulkoseinät muodostaisivat haasteita myös pihakannen alapuolisen pysäköinnin järjestelyissä. Rakennusalojen terävänurkkaiset rajaukset ylittyvät ja alittuvat useassa kohdassa vähäisesti. Suurimmillaan rakennusalan rajan ylitys on kaakkoisen pistetalon A pohjoissivulla, jossa vinokulmainen nurkka on syvimmillään 2985 mm seinälinjasta. Myös pysäköintilaitos ylittää paikoitellen rakennusalansa rajan asuinrakennusten kapeampien osien kohdilla.
- Rakennusoikeus ylitetään yhteensä 13 kem2, jota perustellaan sillä, että hormien koko ja sijoitus ovat muuttuneet. Osa hormeista on nyt osa asuinhuoneistoja rajaavia seinärakenteita ja näiltä osin hormirakenteet lasketaan mukaan varsinaiseen käytettyyn rakennusoikeuteen.
- Kahden ylimmän kerroksen julkisivumateriaalit eivät merkittävästi poikkea muiden kerrosten materiaaleista, koska hakijan tavoitteena on hienovaraisin värivaihteluin aikaansaatu paviljonkimainen ja yksiaineinen vaikutelma.
- Lisäkerrosalana sallitut työtilat on yhdistetty asuntoon samassa kerrostasossa, jotta yhdistelmä on toimiva ja sen pinta-ala on saatu pysymään kohtuullisena. Kaupunkisuunnittelukeskus on antanut

poikkeamalle puoltavan lausunnon.
- Jätesuoja sijoitetaan asemakaavanmukaiselle p/h pysäköimispaikka ja huoltopiha-alueelle, jolle ei ole erikseen osoitettu talousrakennuksen rakennusalaa. Rakennuksen etäisyydelle 1500 mm Hiiralantien puoleisesta rajasta on tonttiyksikön suostumus.
Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT
Autopaikkoja tulee asemakaavan mukaan rakentaa vähintään seuraavasti: asunnoille 1 ap/80 kem2 kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto, liiketiloille 1 ap/50 kem2 sekä julkisille ja yksityisille lähipalvelutiloille 1 ap/200 kem2. Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 146 ap. Autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 147 ap, joista 121 ap sijaitsee pysäköintilaitoksessa ja siihen liittyvissä autotalleissa, loput 26 ap sijoitetaan tontin pohjoisosaan pihalle. Liikuntaesteiselle soveltuvia autopaikkoja toteutetaan yhteensä 6 le-ap, näistä 4 le-ap pysäköintilaitokseen ja 2 le-ap pihalle. Kaikki pysäköintilaitoksen autopaikat varustetaan latauspistevarauksella. Tilaan tulee oma sähköliittymä, jolla varmistetaan riittävä latauskapasiteetti myös tulevaisuudessa.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava asunnoille vähintään 1 pp/30 kem2, kuitenkin vähintään 2 pp/asunto katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköintiä ulkona. Liiketiloja sekä julkisia ja yksityisiä lähipalvelutioja varten on rakennettava 1 pp/40 kem2. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 357 pp, jonka mukaisesti pyöräpaikkoja toteutetaan. Asuntojen edellyttämät 330 pp sijoitetaan sisätiloihin ja liiketiloille varatut paikat 27 pp telineisiin Westendintien puolelle.

Rakennusten D ja E kellareihin rakennetaan S1-luokan väestönsuojat, joissa varsinaista suoja-alaa tarvitaan 220 m2 294 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS
Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös liike- ja yhteistilojen sekä niihin autopaikoilta johtavien reittien ja pihakannen osalta.

MUUT SELVITYKSET
Westendintien varrelle sijoittuvien rakennusten E ja D ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteeksi toimitetun ääneneristysselvityksen mukaisesti. Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla eikä niitä tarvitse erikseen mitoittaa. Rakennukset A, B ja C eivät sijaitse melualueella ja niiden ääneneristävyys täyttyy tavanomaisin rakentein. Parvekelasituksia ei asemakaavamääräyksen perusteella tarvitse erikseen mitoittaa. Tieliikenteen aiheuttama melu ei ylitä pihan oleskelu- ja leikkialueilla melun ohjearvotasoja.

Hulevesiä esitetään viivytettävän tontilla viivytysputkistoissa tontin pohjoisosassa 34 m3 ja itäosassa 48 m3, yhteensä 82 m3.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT
Kaupunkikuvatoimikunta on 20.4.2020 puoltanut hanketta mm.

jätehuoneen sijoittamiseen sekä näkyvien vesikattopintojen laatuun ja väriin, sokkelien liuskekivilaattojen saumauksiin ja rakennusten A-C välisen pysäköintilaitoksen osuuden julkisivujen jäsentelyyn liittyvin huomautuksin. Suunnitelmissa on huomioitu annetut suositukset.

Tekninen toimikunta ei ole kokoontunut valtakunnallisten koronavirusepidemiaan liittyvien kokoontumisrajoitusten vuoksi eikä ole antanut lausuntoa. Hankkeesta on toimitettu tekniseen yksikköön rakenne- ja lvi-teknisten ratkaisujen suunnitteluperusteet ja tiedot hulevesien käsittelystä tontilla eikä myöskään teknistä ennakkoesittelypalaveria ole todettu tarpeelliseksi pitää. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitetun paloturvallisuussuunnitelman sisältö, suunnitelma on esitelty pelastuslaitokselle.

MUUT LAUSUNNOT
Kaupunkisuunnittelukeskus on puoltanut työtilojen sijoittamista asuntojen yhteyteen. Esitetyn ratkaisun on todettu edistävän asemakaavan tavoitteiden toteutumista.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN
Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kolmella on ollut huomautettavaa.
- Westendintien lounaispuolella sijaitsevan kiinteistön 13-29-6 omistajat ovat huomautuksessaan vastustaneet rakennuslupahakemuksen hyväksymistä. On tuotu esille mm., että rakennusten D ja E harjakorkeudet ylittävät Westendintien toisella puolella sijaitsevien omakotitalojen harjakorkeuden 12 metrillä, joka aiheuttaa merkittävää varjostus- ja näköhaittaa ko. omakotitaloihin eikä rakentamista pidetä ympäristöönsä soveltuvana. Suunniteltua liiketilaa 1000 m2 on pidetty vielä asuintalokokonaisuuden osana, joka ei edellytä suunnitellun korkuista rakentamista. On vaadittu kerrosluvun laskemista viidestä kerroksesta kolmeen kerrokseen. Maiseman kannalta on edellytetty Westendintien varrella olevien puiden säilyttämistä.
- Hiiralantien pohjoispuolella sijaitsevien kiinteistöjen 13-40-5 ja 13-40-6 sama omistaja As Oy on tuonut huomautuksessaan esille, että suunnitelmissa toivotaan tarkemmin noudatettavan kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamia reunaehtoja:
Huomautus 1: Talon E kerrokset 4 ja 5 olisi syytä rakentaa rakennuksen eteläpäähän. Huomautusta on perusteltu kolmella tavalla. Perustelu A: Tämä olisi Hiiralantien pohjoispuolisten kiinteistöjen kannalta paras tapa toteuttaa asemakaavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan toimesta lisätyn määräyksen ”Westendintien ja Hiiralantien varrella olevien kahden ylimmän kerroksen asuntojen näköyhteyttä katujen vastakkaisilla puolilla oleviin taloihin ja pihoihin tulee rajoittaa rakennusten julkisivujen arkkitehtuuriin sovitetuin rakenteellisin keinoin” vaatimukset. Muussa tapauksessa on täysin epäselvää, miten lautakunnan ehto aiotaan toteuttaa. Perustelu B: Rakennusten massan painottuminen rakennusten eteläreunaan on kaupunkikuvallisesti perusteltu jatko Alalinnakkeen puolelta alkavalle korkeammalle rakentamiselle. Perustelu C: Ylimpien kerrosten sijoittaminen rakennuksen etelälaitaan pienentää Hiiralantien pohjoispuolen varjostushaittaa, jonka olemassaolon Kaupunginhallitus tunnusti vastineessaan Hallinto-oikeuden lausuntopyyntöön.
Huomautus 2: Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaan ”Kahden ylimmän kerroksen massoittelun ja julkisivumateriaalien tulee merkittävässä määrin poiketa rakennuksen muiden kerrosten

massoittelusta ja julkisivuista.” Huomautuksessa on todettu, että rakennusvalvonnalta saatujen piirustusten ja suunnitelmien perusteella ei ole nähtävissä kaupunkisuunnittelulautakunnan asettamien vaatimusten toteutumista. Asemakaavan valmisteluvaiheessa esitetyissä havainnekuvissa kahden ylimmän kerroksen erottautuminen oli selvää ja pääpiirustuksissa ei ole havaittavissa juuri mitään eroa ylimpien kerrosten massoittelussa ja julkisivumateriaaleissa, vaan arkkitehtuurin on todettu perustuvan massatuotannon ”laatikkotaloihin”. On toivottu vastausta huomautukseen selventämään, mihin toimenpiteisiin rakennusvalvontakeskus on ryhtynyt varmistaakseen kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavaan lisäämien ja yllä kuvattujen kaavamääräysten toteutumisen.

Hankkeeseen ryhtyvä on huomautuksiin antamissaan vastineissa todennut mm., että rakennusten kerrosluvut vastaavat lainvoimaista asemakaavaa ja sen edellyttämät sisäänvedot rakennusten osalta ovat toteutettu suunnitelmissa jopa voimakkaammin kuin kaava edellyttää. E-talon asuntojen pääavautumissuunnat ovat länteen Westendintien puolelle ja itään korttelin sisäpihalle. Näin arkkitehtuurin keinoin on rajoitettu ylimpien kerroksen asuntojen näköyhteyttä Hiiralantien puoleisiin taloihin ja pihoihin. Lisäksi parvekekaiteissa on huomioitu materiaaleissa ylimmissä kerroksissa sekä kuviolaseja että umpikaiteita, joilla myös edesautetaan kaavan edellyttämää näkymän vähentämistä naapurirakennusten suuntaan. Korttelin on todettu muodostavan harmonisen kokonaisuuden ja luoden avaran avoimen pihan rytmittyessään Westendintien suuntaisesti. Voimakkaasti sisäänvedettyjen 4. ja 5. kerrosten on todettu pienentävän varjostamista oleellisesti. Auringon paistaessa etelän suunnasta on aurinko korkeimmillaan, jolloin varjonpituus on pienimmillään ja vastaavasti illalla on varjo pisimmillään Hiiralantien suuntaisesti, jolloin rakennus ei enää varjosta sen pohjoispuolen asuntoja. Liiketilaa kortteliin tulee yli kaavan määrittelemä 1000 m2. Näin päivittäistavarakauppa, ravintola ja muut palvelutoimijat saavat tilansa uudesta keskuskorttelista. On todettu, että suunnitellut rakennukset rauhallisilla sävyillä ja voimakkailla sisäänvedoilla tulevat olemaan laadukkaita ja viimeisteltyjä ja sopeutuvat arkkitehtuuriltaan Westendin arvostettuun huvilakaupunginosaan mukaillen alueen isojen huviloiden kerroksisuutta ja terassointeja. Westendintien puoleiset puut on kartoitettu pihasuunnittelijan toimesta ja ne puut, jotka on mahdollista säilyttää, pyritään säilyttämään. Muutoin poistuvat puut korvataan isoilla taimilla, jotta vihermaisema paranisi entisestään.

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU
Asuinrakennukset ovat korkeudeltaan ja sisäänvedoiltaan asemakaavanmukaiset eivätkä tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Ylimpien kerrosten julkisivukäsittely ottaa riittävällä tavalla huomioon asemakaavan vaatimuksen, että rakennusten kahden ylimmän kerroksen massoittelu ja julkisivumateriaalit poikkeavat muiden kerrosten julkisivuista. Ylimpien kerrosten julkisivujen erottumista muusta massasta on käsitelty lupavaiheessa kaupunkikuvatoimikunnassa, jossa on todettu esitettyjen tehostevärien tuoman vaikutuksen toteuttavan asemakaavan 3 § tahtotilaa, jonka mukaan rakennusten tulee olla laadukkaita ja myös ympäristöön sopivia.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: Vs. rakennusvalvontajohtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Maankäyttö- ja rakennuslain 144 §:n nojalla myönnetään lupa lamellitalon ja talousrakennuksen louhinta-, maanrakennus- ja perustustöille ennen kuin rakennuslupa saa lainvoiman. Samalla hyväksytään hakemuksessa esitetty 50000 euron vakuus.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:
pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

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

Liike-palvelutilojen suunnitelmat tulee esitellä ympäristöterveydensuojelulle ja saatavat lausunnot tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin hyvissä ajoin ennen liiketilojen toteuttamista.

Ennen muuraus-/rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista sekä rappausväreistä ja -pinnoista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista ja tarkastuksessa on hyvä olla käytettävissä myös ikkunoiden metalliosien värisävyt. Hyväksymistä varten on muuraus- ja rappausvaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

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.

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 voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135, 144 ja 175

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

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.