

Ympäristö- ja rakennuslautakunta 09.12.2021 § 79

§ 79

Uudisrakennuslupa 2021-1626, Majurinkatu 17

Päätöspäivä:

9.12.2021

Päätös annetaan julkipanon jälkeen:

15.12.2021

Rakennuspaikka

49-51-31-4
LEPPÄVAARA
Pinta-ala 2546.0

Majurinkatu 17
02600 ESPOO

Kaava
Kaavanmukainen
käyttötarkoitus
Kaavanmukainen
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten
kerrosala

Asemakaava
AK Asuinkerrostalojen korttelialue
6190.0 k-m²
0.0 k-m²

Hakija

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen c/o Suomen AsuntoHypoPankki Oy
PL 509
00101 HELSINKI

Toimenpide

Uusi rakennus
16-kerroksinen asuinrakennus (1), kaksi talousrakennusta (2,3), tontin
aitaaminen.

Pääsuunnittelija: Narjus Sarlotta arkkitehti

Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennus-tunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	103963546 S	8085.0	8085.0	24763.0	16
2	103963547 T	187.0	153.0	706.0	1
3	103963548 U	98.0	78.0	446.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen vaativa

Rakenteellinen paloturvallisuus

Paloluokka P1

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 1kpl	12.10.2021	.
Kaupunkimittausyksikkö	28.09.2021	Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta	12.04.2021	Ehdollinen
Kaupunkisuunnittelukeskus	16.09.2020	Puoltava
Kaupunkitekniikka keskus	26.10.2021	Puoltava
Rajanaapurit Espoo	29.09.2021	Puoltava
Kaupunkisuunnittelukeskus	22.11.2021	Ehdollinen
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue	23.11.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 24kpl
 Valtakirja, 3kpl
 Energiaselvitys ja -todistus
 Esteettömyyselvytys - Esteetön kerrostalo
 Hankeselostus
 Hankkeen suunnittelijat
 Katukorkeusilmoitus
 Kerrosalalaskelma ja -kaaviot, 2 kpl
 Liikennemeluselvytys
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 Yhteistilat Kuunsäde
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
 Asemakaavamääräykset
 LVI-suunnittelun perusteet
 Tuulisuusselvitys
 Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
 Lomake YL-08
 Havainnekuvat
 Pihan yleissuunnitelma ja piha- ja istutussuunnitelma
 Pinnantasaussuunnitelma
 Rakenneleikkaukset rakennuslupa
 Rakennetyypit
 Väritetyt julkisivut ja materiaalit
 Muut pääpiirustukset, 2 kpl
 Paloteknisen suunnittelun suunnittelun ja toteutus, 2 kpl
 Palotekninen suunnitelma, liitekuvat, 2 kpl
 Pinnantasaussuunnitelma
 Poikkeamispäätös
 Rakennuslupakartta
 Alustava yhteisjärjestelysopimusluonnos, 2 kpl
 Allekirjoitettu rasitesopimus tontit 2, 3 ja 4
 Hulevesisuunnitelma
 Kosteudenhallintaselvitys
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
 Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus
 Ulkosvaipan ääneneristys
 Rakennushankkeen akustisen suunnittelun
 Käyttöturvallisuus
 HSY:n liitoslausunto
 Väestönsuojapiirustus
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia) - Valokuvia alueelta
 Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta, 11 kpl
 Naapurin kuuleminen, 2 kpl
 Maaperän haitta- ainetutkimus
 Sulfidimaa- ja koroosiotutkimus
 Rakennushankeilmoitus RH1, 3 kpl
 Hankkeelle annettuja lausuntoja, 2 kpl
 Katusuunnitelma

Kaken lausunto katuliittymistä
Aputilalaskelma
Ilmanotto, selvitys poikkeamasta
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Asemapiirros DWG
Esittelyaineisto Kuunsäde ja Sadehelmi

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa 16- kerroksiselle asuinkerrostalolle, kahdelle talousrakennukselle ja tontin etelärajalle tulevalle rajamuurille. Suunnitelmissa esitetään varaus aurinkopaneeleille rakennuksen katolle.

Samaan aikaan haetaan rakennuslupaa samankaltaiselle asuinrakennukselle tontille 49-51-31-3. Tontille 49-51-31-5 tullaan hakemaan rakennuslupaa pysäköintilaitokselle, jonne sijoittuvat nyt luvitettavien tonttien autopaikat, jätehuone sekä osa pyöräpaikoista ja varastotiloista.

ASEMAKAAVA

Vermontie- niminen asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.04.2015. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 16-kerroksiselle asuinrakennukselle asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK).

Julkisivujen tulee muodostaa suurkortteleittain hallittu kokonaisuus materiaalien ja värien osalta. Rakennuksista tulee olla suora uloskäynti korttelipihoille. Korkeiden rakennusten kahden alimmaisesta kerroksesta tulee erottua ylemmistä kerroksista ja tuulisuutta tulee vähentää katoksilla rakennusten lähellä. Kolmen ylimmän kerroksen arkkitehtuurin tulee muodostaa kaukomaisemassa erottuva huippu. Pihalle on mahdollista rakentaa yksikerroksinen talousrakennus.

Kortteli sijaitsee melualueella. Leikki ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen tai meluesteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että asuinalueille asetetut ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylity. Rakennuksen länsijulkisivuun kohdistuva päiväjän melutaso on välillä 55-65 dB, joten tälle julkisivulle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

Lisäksi on annettu määräyksiä mm. ilman otosta, pihan suunnittelusta, hulevesien hallinnasta, maaperän puhdistamisesta sekä tulvariskin huomioinnista.

RAKENNUSHANKE

Rakennushanke muodostaa kokonaisuuden korttelin kahden muun korkean rakennuksen kanssa, joista pohjoisin asuintorni on jo rakennettu.

Rakennuksen kaksi ensimmäistä kerrosta on erotettu ylemmistä kerroksista katoksella, jolloin rakennukseen muodostuu pohjoispuolen rakennuksen vastaavaa osaa mukaileva jalusta. Jalustan pintamateriaaleina on vaalean vihertävä taustamaalattu julkisivulasi ja pystyuritettu grafiitinharmaa väribetoni. Puiston puolelle aukeavien istuskeluportaiden yhteydessä on käytetty kasviaiheella kuvioitua julkisivulasia.

Rakennuksen kolme ylintä kerrosta on erotettu omaksi kokonaisuudeksi alemmista kerroksista poikkeavin parvekkein, jotka yhdistyvät vesikaton

kruunumaisiin muotoihin. Aihe mukailee uudella Perkkaalla laajalti esiintyviä katojen teräviä muotoja ja korostaa korkean rakennuksen huippua.

Asuinrakennuksen sandwich- elementtijulkisivujen pinnat ovat pääosin väribetonia 3-16 kerrosten osalta. Lyhyillä sivuilla pintana on valkobetoni, jonka syvyysvaihtelu muodostaa elävän pinnan. Pidemmillä julkisivuilla pintana on vaakauritettu hiekanharmaa väribetoni, jonka päällä on lasiset parvekkeet ja niitä yhdistävät vaaleat metalliprofiilit.

Pihan talousrakennusten julkisivussa on grafiitinharmaa leveä pystyaukkoitus. Tontin etelärajalta sijaitsevan rakennuksen selkämuurina on valkobetoinen seinä. Piharakennuksissa on viherkatto.

Uusia asuntoja on yhteensä 123 kpl, joista pääosa on yksiöitä tai kaksioita, 78 kpl (64 %) ja kolmioita tai suurempia asuntoja on 45 kpl (36 %). Asuntojen keskipinta-ala on 42,2 m².

Yhteistiloista irtaimistovarastot, lastenvaunuvarastot, pesula, kuivaushuoneet ja kerhotila sijaitsevat kokonaisuudessaan rakennuksen 1. ja 2. kerroksessa. Suurin osa ulkoiluvälinevarastoista sijaitsee viereisen LPA-tontin 5 paikoitushallin maantasokerroksessa. Lisäksi yhteispihalla sijaitsevaan, puiston rajalle suunniteltuun piharakennukseen sijoittuvat molempien asuinrakennusten saunaosastot ja etelärajan suuntaisessa talousrakennuksessa on tontin 3 ulkoiluvälinevarastot.

PKS- yhteistilaohjeen mukaisia yhteistiloja ei ole täysimääräisesti, vaan saunoja, kerho-, pesula- ja kuivaustilaa on hieman vähemmän. Asemakaavan edellyttämä koko korttelin yhteistilamäärä ylittyy.

Kattovedet ja piha- alueen vedet johdetaan viivytyksen kautta kaupungin hulevesiviemäriin.

Tontin etelärajalta rakennetaan 4,3 m korkea muuri, joka on valkobetonia ja se on reliefimäinen. Huolto- ja pelastusliikenteen tonttiliittymä tontille 4 kulkee Majurinkadulta tonttien 2 ja 3 kautta.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin asemakaavanmukainen varsinainen rakennusoikeus on 6 000 kem². Tontin eteläreunaan on osoitettu talousrakennuksen rakennusala 190 kem².

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asuntojen yhteiskäyttöiset varastot, askartelu-, harrastus- ja säilytystilat, pesutuvat, kuivaushuoneet, saunat ja jätehuollon vaatimat tilat, kun niiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 15 % kaavassa osoitetun rakennusoikeuden määrästä. Myös polkupyörävarastot ja -katokset sekä talotekniikan ja sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat saa rakentaa. Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa.

Asuinrakennuksen rakentamiseen käytetään 8 085 kem², josta 6 002 kem² on varsinaista rakennusoikeutta ja 1455 kem² on asemakaavan sallimaa lisärakennusoikeutta ja 628 kem² on MRL 115 § 3 momentin sallimaa 250 mm paksun ulkoseinärakenteen ja 200 mm paksun väliseinärakenteen ylittävää osuutta sekä taloteknisten kuilujen ja hormien osuutta. Lisäksi talousrakennuksen rakennusosalalle sijoittuvan talousrakennuksen rakentamiseen käytetään 78 kem² ja erillisen

saunarakennuksen rakentamiseen 153 kem², yhteensä 231 kem².
Yhteiskäyttöisten tilojen lisärakennusoikeutta käytetään yhteensä 693 kem² (12 % RO:sta) ja muuta lisärakennusoikeutta 1 430 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Tontin rakennusoikeus 6 000 kem² ylittyy 2 kem² verran. Ylitys johtuu rakennuksen pohjan geometriasta ja rakennuksen kuilujen tarkennuksista.

Asuinrakennuksen rakennusalan raja ylittyy n. 3,5 m etelään. Ylitys tapahtuu omalla tontilla suuntaan, jossa ei ole lähellä rakennuksia ja johtuu kapearunkoisemmasta ratkaisusta ja kaupunkikuvallisesti edullisemmasta massoittelusta.

Saunarakennus sijoittuu pääosin kaavassa osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle, sijoittuen kuitenkin alueelle, joka on varattu pihakannen alaiselle pysäköintilaitokselle. Pihaa reunustavat talousrakennukset suojaavat oleskelualueita ja saunarakennus rajaa asuinkorttelia yleisestä puistoalueesta ja tarjoaa pihasaunoista puistonäkymät. Järjestelylle on saatu kaavoittajan puolto 16.09.2020. Myös toteutetulle naapuritontille on sijoitettu talousrakennus pihatasoon asemakaavasta poiketen.

Asemakaavan mukaan ilmanotto tulee sijoittaa mahdollisimman korkealle ja eri puolelle kuin mm. Majurinkatu. Ilmanvaihto on huoneistokohtainen ja ilmanotto on osittain sijoitettu Majurinkadun suuntaan. Koska rakennus sijaitsee yli 50 metrin päässä Majurinkadun ajoradasta, voi ilmanoton sijoittaa myös Majurinkadun puoleiselle julkisivulle. Järjestelylle on saatu liikennesuunnittelun puolto 22.11.2021.

Tonttimuuntamo sijoitetaan kaavasta poiketen tontille, jolloin se saadaan toteutettua talousrakennuksen yhteyteen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT SEKÄ VÄESTÖSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus asunnoille on 1 ap / 85-kem², kuitenkin vähintään 0,6 ap / asunto.

Autopaikkanormista on haettu ja saatu kaupunkisuunnittelujohtajan poikkeamispäätös 1.10.2019, jonka mukaan autopaikkoja on toteutettava 1 autopaikka /100 kem², kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto.

Tälle hankkeelle osoitetaan yhteensä 62 ap. Näistä on liikuntaesteisten autopaikkoja 3 kpl, joista yksi sijaitsee tontilla 3 ja lisäksi pysäköintilaitoksessa on 2 le- paikkaa. Pysäköinti, jätehuolto ja asuntojen aputiloja on järjestetty tontilla 49-51-31-5 sijaitsevaan pysäköintitaloon.

Asemakaavan mukainen polkupyöräpaikkavaatimus tontilla on 1 pp / 30 kem² lukittuun ja katettuun tilaan. Lisäksi pihalle lähelle sisäänkäyntejä tulee järjestää polkupyöräpysäköintipaikkoja. Pyöräkatokset voidaan sijoittaa rakennusalan rajoista riippumatta.

Tälle hankkeelle asemakaavan pyöräpaikkavaatimus on yhteensä 200 pp. Hankkeessa esitetään 2 pp / asunto katettuun lukittuun tilaan, joka tuottaa 246 pp. Näistä paikoista 114 pp sijaitsee 1. krs:n ulkoiluvälinevarastossa ja paikoituslaitoksessa tontilla 5 sijaitsee 132 pp. Lisäksi pyörille on paikkoja pihalla sisäänkäyntien yhteydessä yhteensä 40 pp.

Kohteen S1- luokan väestönsuoja sijaitsee ensimmäisessä kerroksessa, suojatilan koko on 120 m² ja se on mitoitettu 160 henkilölle. Väestönsuojaa käytetään normaaliaikana lastenvaunuvarastona.

SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu asemakaavan ja laadittujen julkisivun ja parvekkeiden ääneneristävyysselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Asuinrakennusten paloluokka on P1 ja talousrakennusten P3. Rakennuksessa on 2 erillistä palolta suojattua porrasta. Molemmissa taloissa uloskäytävät ja toinen porrashuone sekä siinä sijaitseva porraskäytävä on mitoitettu paarikuljetukselle soveltuviksi. Myös hissit on mitoitettu paareille. Toinen hisseistä on palomieshissi. Asuinrakennukset varustetaan paloilmamaisimilla määräysten mukaisesti. Tontin rajalle rakennetaan palomuuuri talousrakennuksen kohdalle.

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena. Porrashuoneeseen on esteetön käynti kadulta ja korttelipihalta. Yhteistiloihin on esteetön käynti. Myös pihan talousrakennukset toimintoihin sekä tontin 3 liiketila on esteetön. Asunnot ja niiden sisäänkäynnit on suunniteltu esteettömiksi. Esteetön kulku asuntoparvekkeille mahdollistetaan puuritulävarauksin. Kulku le- autopaikoille on esteetön.

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheessa tuulisuustutkimus, jonka mukaan tuulisuuden vaikutukset jäävät kohteessa suhteellisen lieviksi, johtuen kohteen siiainnista kauempana avomeren rannasta ja siitä, että pihalueet ovat maanpinnan tasolla.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta 12.4.2021 ja puoltanut hanketta huomautuksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Teknisen ennakon kirjaukset on huomioitu suunnitelmissa ja lupamääräyksissä.

LAUSUNNOT

Kaupunkitekniikan keskus puoltaa esitettyä tonttiliittymäjärjestelyä Majurinkadulta, jossa tontille 4 ajetaan tonttien 2 ja 3 kautta.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että rakennettavalla alueella esiintyy potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Myös humuspitoisuus on yli suosituksen.

Rakennettavan alueen hulevedet johtuvat yleisen hulevesiviemärin kautta Monikonpuroon, joka kuuluu erittäin uhanalaisen meritaimenen elinympäristöön ja rakennettavan tontin läheinen uomaosuus on luokiteltu tunnistetuksi ja potentiaalisesti taimenen kutualueeksi.

Kaivettavat maamassat on läjitettävä siten, että niistä ei pääse sadetapahtumien aikana valumaan happamia vesiä ojiin tai hulevesiviemäriin. Happamat sulfaattimaat tulee käsitellä asianmukaisesti ja läjittää niille soveltuvalla maankaatopaikalle.

Ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan myös, että työmaa- aikaisia hulevesiä tulee tarkkailla ja on tarpeen käsitellä sekä laadullisesti, että määrällisesti.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu kaksi yhteisjärjestelysopimuksen aiesopimusta sekä rasitesopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvonta muille naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo

Lupa myönnetään.

Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
salaojasuunnitelma
pintavesisuunnitelma
kosteudenhallintasuunnitelma
vesi- ja viemärisuunnitelmat
ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelmat
Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Työn edistymisen mukaan pyydettyä seuraavat katselmuks:

aloituskokous
paikan merkitseminen
pohjakatselmus
sijaintikatselmus
rakennekatselmus
vesilaitteiden katselmus
ilmanvaihtolaitteiden katselmus
lämmityslaitteiden katselmus
loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut lupaehdot:

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.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Täydennetty yhteisjärjestelysopimus sekä yhteisjärjestely- ja rasitesopimus tai niiden esisopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan aloituskokoukseen mennessä.

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

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.

Työmaa-aikaisesta hulevesien hallinnasta tulee esittää Espoon kaupungin ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle ennen rakentamisen aloittamista työmaavesien hallintasuunnitelma. Työmaa-aikaisesta happamien sulfaattimaiden käsittelystä on laadittava selvitys, joka esitetään Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskukselle ennen rakentamisen aloittamista. Sulfaattimaaselvitys voi sisältyä työmaavesien hallintasuunnitelmaan.

Työmaalla on käytettävä vuonna 2018 laadittua ohjetta sulfidisavien käsittelyyn infrahankkeissa pääkaupunkiseudulla

Työmaa-aikaisista hulevesistä tulee tarkkailla kiintoaineksen pitoisuus (mg/l) vähintään kerran viikossa ja pH-arvo päivittäin. pH-arvon ollessa alle 6, vesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin tai vesistöön. Hakemuksen yhteydessä toimitetun perustamistapalausannon mukaan kiintoainespitoista vettä ei saa johtaa Monikonpuroon. Työmaalla kiintoainekeskipitoisuus tulee poistaa laskeuttamalla tai muulla keinolla.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

Ennen elementtien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät erilaisten betonipintojen reliefit, värit, käytettävät kiviainespinnat ja osien liittyminen toisiinsa hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Ennen maantasokerroksen pintamateriaalien tilausta on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät erilaisten lasi-, levy- ja betonipintojen väri- ja materiaaliyhdistelmät hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on

väri- ja materiaalivaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tehtävä melutasomittaukset, joilla todennetaan, että parvekkeet 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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on tontilla 5 sijaitsevat tontin 4 käyttöön tulevat autopaikat, varastotilat, jätehuoneet, jne sekä tontin 4 pihalleajo huoltoon ja pelastukseen oltava käytettävissä.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan ja rakennusvalvontaviranomaisen 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.

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, 125, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Jaana Hietanen-Köninki, puh. 040 487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

- 2021-1626 asemapiirustus
- Ei julkaista 2021-1626 Hankeselostus
- 2021-1626 esittelyaineisto

Tiedoksi

Hakijat