

§ 13

Uudisrakennuslupa 2021-1611 Hehkutie 1

Päätöspäivämäärä

27.1.2022

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

2.2.2022

Rakennuspaikka	49-26-211-1 MANKKAA Pinta-ala 10491.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hehkutie 1 02750 ESPOO Asemakaava AK, II-VII+I, e=1.60 +apu 20% +prsh>20 +sähkö +erkk +ter +ma-3, Asuinkerrostalojen kortteli 16785.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Gerinkartano 2 Kutojantie 6-8 02630 ESPOO TA-Asumisoikeus Oy /ASO Oy Hehkutie 1 Hehkutie 1					
Toimenpide	Kahden toisiinsa kytketyn lamellikerrostalon (1, 4) ja kahden pistetalon (2, 3) sekä pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (5) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen, liito-oravan yhteysreittipuiden kaataminen Pääsuunnittelija: Koskela Hanna arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1039630359	9705.0	9511.0	31705.0	6
	2	103963036A	1727.0	1671.0	5359.0	5
	3	103963037B	1765.0	1677.0	5532.0	5
	4	103963038C	9896.0	9779.0	31520.0	7
	5	103963008D	6362.0	4280.0	25145.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	24.09.2021				Puoltava
	Naapurien kuuleminen, 2 kpl	12.10.2021				.

Kaupunkikuvatoimikunta (enn. I)	19.04.2021	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta (enn. II)	17.05.2021	Ehdollinen
Uudenmaan ELY-keskus (sähköpostin liite)	09.12.2021	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 15 kpl
 VSS-piirustus ja -ilmoitus, 3 kpl
 Hankekuvaus
 Selvitys aputiloista
 Selvitys kaavapoikkeamista
 Pöytäkirjaote
 Valtakirja, 4 kpl
 Korkotukilainavaraushakemuksen saate (autopaikkamitoitus)
 Rakennuslupakartta
 Korttelisuunnitelma
 Katukorkeusilmoitus
 HSY:n liitoslausunto, 2 kpl
 Johtoselvitys
 Maalämpökaivojen etäisyydet
 Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
 Pääsuunnittelijan yhteenveto
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
 Suunnitteluperusteet (rs, rak, pohjarak, lvi, palo) (liitteinen)
 Rakennetyypit
 Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio, 2 kpl
 Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio, 2 kpl
 Kosteudenhallintaselvitys, 2 kpl
 Selvitys vesikatoista (kattoikkunat ja lumen kertyminen)
 Talotekniikan korjattavuusselvitys
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, 2 kpl
 Pohjaveden ja työmaavesien hallintasuunnitelma
 Alustava pintavesisuunnitelma
 Hulevesisuunnitelma
 Alustava pihasuunnitelma
 Puustokartoitus
 Liito-oravaselvitys
 Liito-oravapalaverin muistio
 Selvitys olevasta ja tulevasta liito-oravareitistä
 Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
 Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (85) prsh A-E
 Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (87) A
 Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (89) B
 Energiaselvitys ja -todistus (B), ilmanvuotoluku q50 (1), E-luku (85) prsh C-F
 Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet
 Liikennemeluselvitys

Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Selvitys parvekerakenteiden ääneneristävyydestä
Kerrosalalaskelma
Huoneistoluettelo
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä
Valokuvia
Värilliset julkisivut
Havainnekuvia ja selvitys julkisivumateriaaleista
Annettuja lausuntoja, 1 kpl (ELY)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa neljän asuinkerrostalon ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen. Maalämpökaivoja esitetään porattavaksi 28 kpl. Rakentamisen aloittaminen edellyttää alueellisen liito-oravareitin toteuttamista tontin ulkopuolella, jotta osa tontin nykyisellä liito-oravareitillä olevasta puustosta voidaan kaataa ja näiden puiden kaatamiselle (kolme kuusta, kolme mäntyä sekä yksi koivu) haetaan myös lupaa.

Kyseessä on Sepänkallion asemakaava-alueen ensimmäinen rakennusvaihe ja sen ensimmäinen rakennuslupa. Alueen katusuunnittelu ja katujen rakennustyöt ovat kesken.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa tontille on osoitettu kahden pistemäisen viisikerroksisen asuinkerrostalon, pitkän erikorkuisiin osiin (kerroslukua kahdesta kahdeksaan) jaetun lamellikerrostalon, enintään kaksitasoisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen sekä pysäköinti- ja väestönsuojaluolan rakennusalat. Sallittu rakennusoikeus on 16 785 kem². Tästä vähintään 400 kem² tulee rakentaa myymälä- tai liiketilaa, jolle on osoitettu sijainniksi tontin läntisin kulma-alue. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa kunkin tontin toteutuvasta kerrosalasta yhteensä enintään 20 % asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia asunto- tai rakennuskohtaisia aputiloja mukaan lukien harrastus- ja saunatilat sekä palveluteiset, kerroksittain porrashuoneen 20 kem² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa, alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat ja kiinteistökohtaiset tilat, liikennemelun puolelle lasiseinäisiä erkkereitä (erkkerin koko saa olla korkeintaan 3 kem²), lasitettuja terasseja ja viherhuoneita korkeintaan 5 % toteutettavasta kerrosalasta sekä pysäköintitilat. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työ- ja liiketilojen rakentamiseen 10 %.

Rakennukset tulee materiaaleiltaan sekä kattomuodon ja räystäslinjan suhteen rakentaa korttelin alueella yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivut tulee kadun puolella jäsentää vaakasuuntaisiin vyöhykkeisiin, jotka ovat korkeintaan kaksi pysäköintikerrosta, korkeintaan viisi samanlaista asuinkerrosta ja edellisistä poikkeavat ylemmät kerrokset. Kadun puolella asuinkerrostalojen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vähintään asuinkerroksissa 1-4 tiilimuurauksen päälle tehtävää rappausta luonnonkiven sävyissä ja pihan puolella tiilimuurauksen päälle tehtyä rappausta vaaleissa ja kirkkaissa väreissä.

Rakennuksen julkisivujen täydentävänä materiaalina tulee kadun puolella asuinkerroksissa käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihan puolella puuta lämpimissä puun sävyissä. Maanalaisissa kerroksissa sallitaan poikkeava kivi-, metalli- tai lasijulkisivumateriaali ilman näkyviä elementtisaumoja. Kattomuotona on käytettävä pääosin epäsymmetristä harjakattoa. Pihan puolella kattokaltevuuden tulee olla noin 60 astetta. Rakennuksessa saa olla korkeintaan rakennuksen runkosyvyyden levyisiä, julkisivuiltaan korkeampia, tasa- tai pulpettikattoisia julkisivua jäsentäviä osuuksia. Katemateriaalina tulee käyttää harmaata konesaumattua peltiä. Vinoon kattopintaan liittyvät asunnot tulee varustaa lasitetuilla parvekkeilla. Julkisivuja tulee jäsentää sisäänkäynnin rakenteilla, sisään vedoilla, erkkereillä tai materiaali-, väri- ja pintarakenteen vaihdoksilla. Konehuoneet ja muut tekniset tilat tulee suunnitella muun rakennuksen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Kyläsepäntien puolelle tulee sijoittaa asukkaiden yhteistiloja, jotka avautuvat katutilaan pääosin läpinäkyvin ikkunapinnoin. Maanalaisten tilojen julkisivut tulee jäsentää sisäänkäynteihin liittyvin ikkunaseinäisin aputiloin. Saunatiloja ja teknisiä tiloja saa kerrosluvun estämättä sijoittaa vinoon kattomuotoon sovittaen ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle, kuitenkin enintään 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta.

Porrashuoneesta tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadulle että pihalle. Suoraan katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on suunniteltava vähintään 0,9 m syvennykseen. Rakennusaloilla, jotka rajoittuvat katuun tai laajaan pysäköintialueeseen, asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,5 m viereisen katu- tai pysäköintialueen tason yläpuolella. Parvekkeita saa tukea maasta ainoastaan kohdissa, joissa tukirakenteet rajaavat asuntopihan reunaan. Parvekkeet tulee sommitella vaihtelevasti.

Kortteli sijaitsee melualueella. Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, ko. julkisivulle ei saa sijoittaa parvekkeita ja asuinhuoneiston tulee avautua myös hiljaisemmalle julkisivun osalle, jolla valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Viherhuoneissa keskiäänitaso saa olla päiväaikana enimmillään 45 dB. Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen.

Tontille on rakennettava lasten leikki- ja oleskelutilaa laitteineen vähintään 5 m² / asuinhuoneisto. Rakennukset ja piha-alueet tulee sovittaa oleviin maastonmuotoihin välttämättä mahdollisimman paljon louhimista ja täyttämistä. Alueella olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät avokalliot ja siirtolohkareet tulee suojata työmaa-aikana ja säilyttää. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät suuret, hyväkuntoiset puut tulee suojata työmaa-aikana, säilyttää ja tarpeen mukaan uudistaa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös mm. tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun, piha-alueisiin sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Pistetalot ovat viisikerroksisia ja kaksi toisiinsa kytkettyä lamellitaloa käsittävät yhteensä yhdeksän porrashuonetta sekä asuinkerroksia

neljästä seitsemään. Lamellitaloilla on eri katuosoitteet. Rakennuksiin liittyy kaksikerroksinen pihakannenalainen pysäköintilaitos, jonka kerrokset ovat toisistaan erilliset. Pysäköintilaitoksen yksikerroksiseen eteläiseen osaan ajetaan Gerkin kartanon katualueelta ja kaksikerroksiseen osaan pohjoisesta Hehkutieltä. Pihakannella on pihan kiertävä huoltoajoyhteys, jolle toteutetaan yhteensä kaksi ajoliittymää idästä Hehkutieltä ja Sepänkalliontieltä. Ajoväylän varrelle sijoitetaan kaksi rajattua aluetta jätteiden syväsäiliöille. Eteläisemmän jätepiesteen läheisyyteen esitetään muuntamolle varattu alue.

Kohteeseen tulee kaksi asunto-osakeyhtiötä ja yhteensä 251 asuntoa. Parvekkeet lasitetaan. Tekniset tilat sekä varasto- ja aputilat sijaitsevat kellarikerroksissa ja rakennusten pihakannen tasolla. Eteläisen lamellitalon eteläosaan sijoittuu katutasossa liiketila ja Suurpellon alueella hankkeisiin edellytetty palveluteinen. Pihakannen tasolla ko. lamellitalon matalaan väliosaan sijoittuu suuri kerhotila ja kaksi siitä omilla sisäänkäyntiovilla erotettua saunaosastoa, joita toteutetaan pienemmän kerhotilan läheisyyteen kolme myös pohjoisen lamellitalon ylimpään, 7. kerrokseen. Pesuloita toteutetaan kaksi, joista toinen lännen puolelle eteläiseen lamellitaloon ja toinen pohjoiseen lamellitaloon pihatasolle. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu. Yhdeksän saunan sijasta toteutetaan viisi saunaosastoa, joista neljässä sekä 7. kerroksen kerhotilalla on vilvoitteluterassit. Kuivaushuoneita toteutetaan seitsemän sijasta kuusi siten, että niitä sijoitetaan jokaiseen rakennukseen. Yhteistilat ovat molempien taloyhtiöiden käytössä. Ilmanvaihtokonehuoneet (yhteensä 8) on sijoitettu ylimpiin kerroksiin muun rakennusmassan kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Rakennusten julkisivut ovat sisäpihan ja kadun puolella tiiltä. Maantasokerroksissa julkisivuissa katujen puolella on uritettua betonia. Kattomuotona on käytetty pääosin epäsymmetristä harjakattoa, katemateriaalina on konesaumattu pelti. Lamellitalojen Kyläsepäntien suuntaisten siipien pihanpuoleisille kattolappeille ja eteläisen lamellitalon itäosan etelälappeelle sijoitetaan yhteensä noin 280 m² laajuisena alueena aurinkopaneeleja. Parvekkeiden taustaseinät ovat tiililaattaa. Parvekkeiden kaiteet ovat pinnakaiteita ja lasitus toteutetaan täyskorkeana terassilasituksena.

Asuntojen varatiejärjestelyinä on pääosin omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta, eteläisessä lamellitalossa neljästä asunnosta pelastautuminen tapahtuu joko parvekeluukkujen tai varatieikkunoiden kautta ensin matalamman osan vesikatolle ja siitä edelleen tikkaita pitkin maan tasolle. Matalan osan kerhotilasta on varatiejärjestely ikkunan kautta länteen kadun suuntaan.

Rakennusten yhteinen leikkipiha-alue sijoitetaan tontilla sen pohjoiseen osaan ja muu osa tontista, jota ei rakenneta kulkuväylyksi, säilytetään pääosin metsänä. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 26918 kem², josta 22638 kem² asuinrakennuksiin ja 4280 kem² pysäköintilaitokseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 16767 kem² ja sitä jää käyttämättä 18 kem².

Kokonaiskerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta pysäköintilaitoksen lisäksi 4116 kem2 ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 1755 kem2. Liiketiloija rakennetaan 400 kem2, erillisiä työtiloija ei rakenneta. Liiketiloijen rakentamiseen käytetään 2 % asuinrakennusoikeudesta. Asunnon ulkopuolisia asunto- tai rakennuskohtaisia aputiloja rakennetaan noin 9 % kokonaiskerrosalasta ja lasitettuja terasseja sekä viherhuoneita (erkkereitä) noin 0,4 % toteutettavasta kerrosalasta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- pysäköintilaitoksen alempi kerros ylittää rakennusalan rajan sisäpihalla Kyläsepäntienkadun suuntaisesti 740 mm ja Hehkutien suuntaisesti 5236 mm, ylempi kerros ylittää rakennusalan rajan sisäpihalla Hehkutien suuntaisesti 836 mm ja eteläisen lamellitalon 6-kerroksinen pohjoispääty ulottuu 4-kerroksiselle rakennusalalle 196 mm. Ylitukset johtuvat rakenneratkaisuista.
- rakennusten julkisivut ovat rappauspintojen sijasta pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä, jota perustellaan julkisivumateriaalin paremmalla kestävyydellä.
- pihan puolen vesikaton kaltevuudeksi on annettu noin 60 astetta. Pistetalojen ja eteläisemmän lamellitalon osalla ko. jyrkkä kattokulma on kadunpuoleisella kattolappeella, jota perustellaan sillä, että ratkaisu noudattaa alueelle laadittua korttelisuunnitelmaa ja siinä esitettyä luontevaa rakennusten ilmettä.
- saunatiloja ja teknisiä tiloja sijoitetaan pohjoisemmassa lamellitalossa (porrashuone D) ylimmän asuinkerroksen yläpuolelle enemmän kuin asemakaavassa sallittu 1/3 rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta. Ullakolle sijoitetut aputilat (noin 250 kem2) ovat noin 3/4 ko. lamellin osan suurimman kerroksen (noin 330 kem2) alasta. Poikkeama ei näy rakennuksen hahmossa, vaan rakennuksen muoto on vastaava kuin viereisessä rakennusmassassa.
- eteläisemmän lamellitalon porrashuoneista A ja B ei ole suoraan käyntiä kadulle. Porrashuone A ei ole kadun varrella ja porrashuone B sijaitsee liiketilan takaosassa pysäköintilaitoksen puolella. Pihakannelta esteetön käynti kadulle on mahdollista porrashuoneen C kautta.
- asemakaava mahdollistaa liikennemelun puolelle lasiseinäisten erkkereiden rakentamisen. Suunnitelmassa on erkkereitä, jotka ovat tiilirakenteisia ja varustettu suurilla ikkunoilla. Poikkeamaa perustellaan tiilisten ulokkeiden paremmalla sopivuudella julkisivukokonaisuuteen.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto ja 1 ap / 60 liiketila-kem2. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %. Pihalle sallitaan vain liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja. Autopaikkavaatimus hankkeelle, jossa eteläisempi lamellitalo tulee olemaan vuokra-asuntotuotantoa, on vähintään 184 ap. Autopaikkoja toteutetaan pysäköintilaitokseen 186 ap, joista liikuntaesteiselle soveltuvia paikkoja on 8 le-ap. Autopaikat ovat nimeämättömiä. Autopaikoista nopean latauksen pisteitä ollaan toteuttamassa noin 2 % autopaikoista ja hitaan latauksen pisteitä noin 25

% autopaikoista, lisäksi muihin autopaikkoihin tulee latauspistevalmius.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Liiketiloihin pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 50 kem2. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 553 pp, joista 8 pp liiketiloja varten. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisälle 546 pp ja lisäksi 8 pp liiketilan edustalle. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja (35 pp).

Eteläisemmän lamellitalon kellariin rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa ja pohjoisemmän lamellitalon kellariin yksi S1-luokan väestönsuoja. Varsinaista suoja-alaa tarvitaan 353 m2 443 henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastoina.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Kaikki kadun ja pihakannen tasojen yleiset ja yhteiset sisäänkäynnit ovat esteettömiä lukuun ottamatta vähäisenä haettavaa poikkeamaa porrashuoneiden A ja B läpikuljettavuudesta katutasolle.

MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat tämän hankekokonaisuuden asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä 60 dB ja yöllä 52 dB, selvityksessä on huomioitu myös korttelin kaakkoispuolelle asemakaavassa varattu pikaraitiotievaraus. Kaikki rakennusten parvekkeet täytyy lasittaa.

Tontin hulevesiä viivytetään keskeisesti pihalle sijoitettavissa viivytysputkissa, joiden viivytystilavuudeksi on ilmoitettu 85 m3. Lamellitalojen välinen ulkoporrasyhteys toimii korttelin tulvareittinä Kyläsepäntielle.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kaksi kertaa ja puoltanut sitä käytettävien tiilien valintaan, liito-oravareittien huomioimiseen ja tontin katualueiden rajapintojen kaupunkitekniikan keskuksen kanssa koordinointiin kohdistuvin huomautuksin, jotka on huomioitu päivityksissä suunnitelmissa sekä lupamääräyksissä.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniikkien ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä kahdessa erillisessä esittelyssä. Rakennetekniikan osalta on pyydetty lisäselvitykset rakennuksen ulkoseinänä toimivaan vesikattorakenteeseen toteuttavista kattoikkunoista ja lumen putoamisen hallinnasta. Selvitysten toimittamisen jälkeen suunnitelmia on muutettu mm. muuttamalla kattoikkunoiden tyyppiä ja lisäämällä eteläisen lamellitalon katujulkisivun puolelle katoksia. Pääpiirustuksissa on huomioitu liitteeksi toimitettujen pelastuslaitokselle esitettyjen paloturvallisuussuunnitelmien sisältö.

MUUT LAUSUNNOT

Rakennuslupahakemuksen mukaisen rakentamisen toteuttaminen edellyttää puiden kaatoa ainoaksi toimivaksi liito-oravan kulkureitiksi määritellyltä alueelta, puita joudutaan kaatamaan tontin eteläosan lisäksi sen välittömästä läheisyydestä. Asiasta ELY-keskuksen kanssa 22.9.2021

käydyn neuvottelun pohjalta on hakija teettänyt suunnitelman korvaavan reitin rakentamisesta. Korvaava liito-oravareitti on tarkoitus luoda sekä pystyttämällä hyppypuita että istuttamalla uutta puustoa. Hyppypuiksi valitaan rakennuspaikoilta kaadettavia mahdollisimman korkeita mäntyjä. Istutettavaksi on suunniteltu mm. tammia, pylväshaapoja ja kuusia. Hyppypuut on tarkoitus poistaa, kun istutettu puusto on kasvanut tarpeeksi kookkaaksi. ELY-keskus on hankkeelle antamassaan lausunnossa todennut, että korvaava liito-oravan kulkureitti voidaan toteuttaa luvan liitteeksi toimitetun ja lausuntopyyntöä esitetyn suunnitelman mukaisesti. Puiden kaato nykyisen liito-oravareitin kohdalta tulee tehdä vasta sen jälkeen, kun hyppypuut on pystytetty korvaavaksi yhteydeksi. Näin toimien rakentamishankkeesta ei aiheudu luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltujen liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä tai heikentämistä.

Ympäristöterveysuojelun palvelualueen kannanotossa hankkeelle on todettu, että liiketilojen suunnitelmien tarkennuttua tulee suunnitelmat esitellä ympäristöterveysuojelulle, joka on huomioitu lupamääräyksissä.

Tontin rajan ulkopuolelle ulottuville perusrakenteille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

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

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtaja Pasi Timo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja
KVV-työnjohtaja
IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat
rakennesuunnitelmat
lujuuslaskelmat
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 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 töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualanen alku- ja lopputarkastuksista.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten, ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

Puiden kaato nykyisen liito-oravareitin kohdalta voidaan tehdä vasta sen jälkeen, kun hyppypuut on pystytetty korvaavaksi yhteydeksi.

Alueella olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät avokalliot ja siirtolohkareet tulee suojata työmaa-aikana ja säilyttää. Alueella olevat rakentamisen ulkopuolelle jäävät suuret, hyväkuntoiset puut tulee suojata työmaa-aikana, säilyttää ja tarpeen mukaan uudistaa.

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

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

Tontin raja-alueen korot ja pintamateriaalit tulee sovittaa ympäröiviin yleisiin alueisiin yhteistyössä kaupunkitekniikan keskuksen kanssa.

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.

Liiketilojen suunnitelmien tarkennuttua tulee suunnitelmat esitellä ympäristöterveydensuojelulle. Ennen muuraustyöhön ryhtymistä tai tiilipintaisten elementtien tilaamista on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muuraus- ja rappausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutoksia voidaan vielä tehdä. Tarkastuksessa tulee olla käytettävissä myös ikkunoiden/ovien värisävyt. Hyväksymistä varten on vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia.

Ennen rappaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot julkisivuväreistä (ja rappauspinoista) esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa. Tarkastus tulee järjestää siten, että muutosten tekeminen on edelleen mahdollista. Hyväksymistä varten on väri- ja rappausvaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallipalaa.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden 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. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Pelastusteiden tulee olla rakennettu ja merkitty ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

**Sovelletut
oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 126 a, 133, 135 ja 175
Luonnonsuojelulaki § 49

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.