

§ 191

Uudisrakennuslupa 2022-1445 Kokinniitty 7

Päätöspäivämäärä 17.11.2022
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.11.2022

Rakennuspaikka	49-21-184-3 HENTTAA Pinta-ala 1435.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kokinniitty 7 02250 ESPOO Asemakaava AK-1, VII(1/4)kap/lkap/la, 4000 +prsh>20 +var +yht +kiint +al/ma, 35 dB, Asuinkerrostalojen kortteli 4000.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Helmi II c/o Evli Residential II Ky PL 1081 00101 HELSINKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) rakentaminen Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrostien lukumäärä
	1	1040367772	5754.0	4972.0	19170.0	7
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittausyksikkö	11.10.2022				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	21.03.2022				Ehdollinen
	Ympäristönsuojelun palvelualue	07.11.2022				Ehdollinen
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 18 kpl Väestönsuojapiirustus Pöytäkirjaote Valtakirja Hankekuvaus Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja osapuolten sitoumus					

HSY:n liitoslausunto
Kadun tasaussuunnitelma (Suurpellontie)
Naapurin kuuleminen, 3 kpl
Naapurin suostumus
Korttelisuunnitelma
Korttelin rakentamisen vaiheistuskaavio
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, akust)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Puustokartoitus
Hulevesisuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
Energiaselvitys ja -todistus
Piha-alueen melutarkastelu
Ulkovaipan ääneneristävyysselvitys
Parvekkeiden ääneneristävyysselvitys
Tärinän ja runkomelun huomioiminen rakennuksen suunnittelussa
Kerrosalalaskelma
Korttelin autopaikkalaskelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
Lausunnon liitteet, 2 kpl (ympäristönsuojelu)
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kyseessä on Kokinniityn uuden asemakaava-alueen toinen rakennushanke, naapuritontille 2 on myönnetty rakennuslupa (2022-961) asuinkerrostalon rakentamiseen. Korttelissa on kuusi asuinrakennustonttia (asemakaavassa AK-1), joiden lisäksi osittain niiden alle tullaan perustamaan 3d-kiinteistö, jolle sijoittuu asuinkorttelia palveleva pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen katolle sijoittuu korttelin yhteinen korttelipiha. Korttelin itäreunalla on lisäksi LPA-alue, jolle osa korttelin autopaikoista sijoitetaan.

ASEMAKAAVA

Tontti kuuluu lamellimaisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen, jolle saa sijoittaa liike-, palvelu- ja työtiloja. Koko korttelia koskee rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen.

Lupatontti on korttelin eteläkulmassa ja sille saa rakentaa enintään 4000 kem² suuruisen korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon. Ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi 1/4 suurimman kerroksen alasta. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta lisäävät porrashuoneen 20 m² ylittävät

tilat kussakin kerroksessa, asumista palvelevat yhteis- ja varastotilat, palveluteiset, umpinaiseksi rakennettavat luhtikäytävät liikenteen melualueella, jäte- ja kiinteistöhuoltotilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pysäköintitilat.

Alueelle saa sijoittaa erillisiä tai asuntoon kytkettyjä liike-, palvelu ja työtiloja korkeintaan 15 % korttelin rakennusoikeudesta. Korttelialueelle tulee toteuttaa asuntojen ulkopuolista työtilaa.

Korttelikokonaisuus tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä ja yksityiskohdiltaan viimeisteltynä kokonaisuutena. Rakennusten räystäslinjan tulee olla pääosin yhtenäinen, seitsemännen kerroksen tasolle tulee toteuttaa sisäänvedettyjä tiloja. Yleisten alueiden suuntaan tulee pääasiallisena julkisivumateriaalina käyttää lämminsävyistä puhtaaksi muurattua tiiltä. Sisäpihan puolella julkisivujen tulee olla katujulkisivuja vaaleampia. Sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa katoksin, värein tai taiteen keinoin. Mikäli Suurpellontiehen rajoittuvan kerroksen lattiapinta on 1,4 m viereistä katutasoa alempana, ei ko. kohtaan saa sijoittaa asuinhuoneita. Porrashuoneista tulee olla pääsy suoraan ulos sekä kadun / LPA-alueen että pihan puolelle ja osasta pyörä- ja välinevarastoja tulee olla suora yhteys joko kadulle tai pihalle.

Leikki- ja ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa liikenteeseen nähden rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti. Tontin itäosaan on osoitettu erillinen rakennusala pääosin lasiseinäiselle vähintään 4.-6. kerrokseen toteutettavalle parvekerakenteelle, joka estää melun leviämistä piha-alueelle ja julkisivulle. Raideliikenteen maaperään aiheuttama tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa.

Asemakaavassa on lisäksi annettu määräyksiä myös piha-alueisiin, tukimuurien ilmeeseen, yleisiin alueisiin liittymiseen sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan sekä laatuun liittyen. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 7-kerroksinen ja siinä on pysäköintilaitokseen yhdistyvä asuntojen yhteistiloja (pesula ja palveluteinen/työtila), varastotiloja, kierrätyshuoneen sekä teknisiä tiloja käsittävä kellari. Asuntoja toteutetaan 93 ja niiden parvekkeet lasitetaan. Kaikilla asunnoilla on parveke, ranskalainen parveke tai pihaterassi. 1. kerrokseen pihakannen ja kadun tasossa toteutetaan asuntoja ja ulkoiluvälinevarasto, joihin on suora käynti kadulta tai pihalta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu kahden asunnon lisäksi iv-konehuone sekä kolme parvekkeellista saunaosastoa ja yhteen saunaosastoon liittyvä kerhotila, josta myös on käynti yhteiselle vilvoitteluparvekkeelle. Lupatontilla sijaitsee pihakannenalaisia korttelin yhteisiä tiloja: pysäköintilaitoksen sähköpääkeskus ja kierrätyshuone. Rakennuslautakunnan päätöksen 28.06.2018 § 102 mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankeessa on noudatettu pääosin: talosaunoja ja pesula-kuivaustilaa toteutetaan ohjetta vähemmän, jota on perusteltu mm. pesutupaan sijoitettavilla kuivausrumuilla ja asuntojen pesutornivarauksilla sekä sillä, että talosaunat ja kerhotila toteutetaan erityisen viihtyisinä rakennuksen

kattokerroksessa.

Asunnoista järjestetään varatie parvekkeilta omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle. Asunnosta A5 (1. krs) on varatie ikkunasta. Rakennus lämmitetään maalämmöllä. Maalämpökaivot porataan viereiselle LPA-tontille ja niille haetaan erillinen toimenpidelupa.

Katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on puhtaaksimuurattu tiili. Ulokeparvekkeiden umpiosissa betonielementin pinnassa on jälkisaumattu tiililaatta. Ulokeparvekkeiden väliseinät ja pielirakenteet tehdään levyntaisina. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustaseinät toteutetaan maalattuna betonina. Kadunpuoleiset parvekkeiteet ovat täyslasiset silkipainatuksella. Pihan puoleisissa julkisivuissa materiaali on hienopestyä betonia, parvekkeiden taustaseinissä maalattu betoni.

Kortteliin saavutaan autolla pohjoisesta Kokinniityn uutta katua pitkin. Leikki- ja oleskelualueet rakennetaan koko korttelin yhteisinä. Lupatontin ja Suurpellontietä rajaavien rakennusten väleihin naapuritonttien puolelle ulottuen rakennetaan kansipihalle johtavat kevyen liikenteen kulkuyhteydet. Korttelikokonaisuuden yhteiset jätteiden imukeräyspisteet sijoitetaan tonteille 4 ja 5. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään 4972 kem². Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 4000 kem². Asemakaavan mahdollistama lisärakennusoikeutta käytetään 629 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 343 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Asemakaava:

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että tontin koillisivulla rakennus ylittää rakennusalueen rajan paikallisesti rakennuksen sisäpihan puoleisessa nurkassa. Ylitys on kiilamainen ja enimmillään 2000 mm.

Rakennusjärjestys:

Tontin luoteissivulla rakennus ylittää parvekevyöhykkeelle rakennusjärjestyksen 7 §:ssä sallitun ulokkeen maksimimitan 1200 mm. Ylitys on paikallinen rakennuksen nurkassa ja suurimmillaan 1800 mm.

Em. ylityksiä perustellaan sillä, että ne mahdollistavat rakennuksen suorakulmaiset nurkat. Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyin perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / asuntojen ja asuntoihin liittyvien työtilojen 95 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Autopaikat tulee rakentaa rakennusten tai pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen tai korttelin LPA-alueelle. Lupahankkeen autopaikkavaatimus on vähintään 43 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja toteutetaan. Näistä 35 ap sijoittuu pihakannenalaiseen pysäköintilaitokseen ja 8 pihalle tonttia idässä rajaavalle LPA-alueelle, jolle haetaan erillinen toimenpidelupa. Pysäköintilaitokseen rakennettavista autopaikoista yksi on esteetön. Kaikilla autopaikoilla huomioidaan varaus sähkölatauksen toteuttamista varten.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 asunto-kem2 ja asuntoon liittyvä työtila-kem2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloihin tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 186 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 187 pp, jonka lisäksi pyöräpaikkoja tulee myös pihakannelle.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on suoja-alaa myös tontin 6 käyttöön. Varsinaista suoja-alaa lupahankkeelle tarvitaan 80 m2 106 henkilölle, suoja-alaa toteutetaan 116 m2 154 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Molemmat 1. kerroksen pääsisäänkäynnit sekä pihan että kadun puolilla ovat esteettömiä. Rakennuksessa on kahteen suuntaan aukeava hissi. Suurpellontien kevyen liikenteen väylältä on portaiden lisäksi esteetön kulkureitti kansipihalle, reitti sijoittuu osin naapuritontin 2 puolelle.

MUUT SELVITYKSET

Parvekkeiden ääneneristävyysselvityksen mukaan sisäpihan puoleisissa parvekkeissa riittää tavanomaiset parvekekaide- ja -lasitusratkaisut, Suurpellontien ja Kilonväylän puoleisille parvekkeille on erikseen laskettu tarvittavat vaimennustoimenpiteet. Korttelin yhteisen pihakannen leikki- ja ulko-oleskelualueet on suunniteltu rakennustoimenpitein muodostettuun melukatveeseen. Kun korttelin tonttien 2, 3 ja 6 rakennukset on rakennettu, melua pääsee vielä kulkeutumaan pihakannelle. Melutaso alittaa ohjearvot sen eteläosissa ja melulle herkäät oleskelualueet sijoitetaan näille alueille, kuten korttelin vaiheistuskaaviossa on esitetty. Korttelin tonttien 1, 4 ja 5 rakentaminen on tarkoitus aloittaa nopeasti kolmen ensimmäisen rakennusluvan rakennushankkeiden jälkeen. Akustisen suunnittelijan mukaan piha-alueiden suojaaminen väliaikaisilla melusteillä ei ole välttämättä tarkoituksenmukaista. Asia on huomioitu lupamääräyksissä.

Korttelialueen hulevesien hallinta on suunniteltu yhteisenä, hulevesiä esitetään viivytettävän viivytyksputkissa usealla korttelin tontilla. Korttelin laskennallinen hulevesien viivytystilavuustarve on 141 m3.

Lupatontilla ei ole suoritettu maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Naapuritontilla 2 on tehty pilaantuneisuustutkimus, jonka mukaan maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä tutkituilla alueilla ole puhdistustarvetta. Kynnysarvomaat on toimitettava sellaiselle maankaatopaikalle tai muuhun vastaanottoaikaan, jolla on ympäristölupa kyseisen maa-ainejätteen vastaanottamiseen.

YHTEISJÄRJESTELYT

Korttelin kiinteistöjen välillä on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jossa on sovittu mm. autopaikeista, kulkuyhteyksistä, leikki- ja oleskelualueista, jätteiden keräyspisteistä, maalämpökaivoista sekä palomuurien rakentamatta jättämisestä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakkoon pitäen sitä linjakkaana ja laadukkaana erityisesti toimivien asuntoplaanien sekä porrashuoneista ja -käytävistä välittyvien valoisuuden ja väljyyden johdosta. Jatkosuunnittelussa tuli esittää sisäpihan puoleisten elementtijulkisivujen saumat. Lisäksi pyydettiin järjestämään suureen kortteliin ainakin kaksi imujätepistettä kohtuullisten etäisyyksien varmistamiseksi ja varaamaan kortteliin useampi palvelueteinen. Suunnitelma tuli sovittaa katusuunnitelmiin huomioiden eri liikennemuotojen turvallinen eriyttäminen. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty lausunto huomioiden. Korttelipiha esitellään kaupunkikuvatoimikunnalle korttelin jatkosuunnittelun yhteydessä suunnitelmien tarkentuessa.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä, erillistä teknistä esittelyä ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Rakennus- ja ympäristökeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on antanut tontin luontoarvoihin liittyvän lausunnon ja lausunto on huomioitu lupamääräyksissä.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. Asemakaava mahdollistaa rakentamisen alle 4 m rajoista eikä naapurin suostumusta ole tarpeen hakea silloin, kun rakennus sijoittuu rakennusosalalle. Luparakennuksen pohjoisosassa parvekelinja ylittää vähäisenä poikkeamana esitetysti rakennuksen päädyn suuntaisena sisäpihan puoleisen rakennusalan rajan n. 1850 mm alle 4 m etäisyydellä tontin rajasta ja tälle on naapurin suostumus. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila

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

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

**Esittelijän
päättöehdotus**

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:

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

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista. Yhteisjärjestelysopimus tulee toimittaa allekirjoitettuna luvan liiteasiakirjoihin ennen rakennustöiden aloittamista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan aloituskokouksen järjestämiseksi. Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma, kun muut korttelin rakennustyömaat käynnistyvät lupahankkeen rakentamisen aikana. Päivitetty suunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen kunkin rakennuksen käyttöönottoa. Suunnitelmassa on esitettävä, miten MRL 153 a § vaatimukset toteutuvat. Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

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

Kiinteistöltä ei saa poistaa kasvillisuutta tai muokata maata tai täyttää maata 1.4. - 31.7 lintujen pesimärauhan aikana.

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

Sulfidisavimaiden esiintymät tulee todentaa laboratorionäyttein. Lisäksi luvan asiakirjoihin (Erytyissuunnitelmat) tulee toimittaa suunnitelma sulfaattimaista aiheutuvien haitallisten vesistövaikutuksien ennaltaehkäisyyn ja hallintaan rakentamisen aikana. Maamassat on suojattava huuhtoutumiselta. Rakentamisen aikana tulee noudattaa valtion Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin- ohjetta.

Hankkeen on toimitettava luvan asiakirjoihin (Erytyissuunnitelmat) selvitys työmaavesien hallinnasta. Käsittelemättömiä työmaavesiä ei saa johtaa hulevesiviemäriin. Työmaavesille tulee toteuttaa laadullista ja määrällistä hallintaa ja yleisesti on noudatettava Espoon työmaavesioppaan ohjeita. Mikäli alueella esiintyy happamia sulfaattimaita, tulee työmaavesistä mitata pH:ta rakentamisen ajan. Mikäli veden pH laskee alle 6, on otettava yhteyttä Espoon ympäristönsuojeluun kaivantovesien neutraloimiseksi.

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.

Mikäli korttelin muut rakennukset eivät oletuksen mukaisesti rakennu samaa tahtia tämän hankkeen kanssa, tulee pihan leikki- ja ulko-oleskelualueet suojata melulta tilapäisin ratkaisuin, joiden suunnitelmat tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytyissuunnitelmat).

Ennen muuraus-/rappaus työhön ryhtymistä 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 vaihtoehdoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. 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. Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava

toteutettuina.

Pääsuunnittelijan on sovittava hankkeen pihasuunnitelman toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä pihasuunnittelijan kanssa ja laadittava tarkastusmuistio. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava tiedoksi rakennushankkeeseen ryhtyvälle ja se on oltava käytävissä loppukatselmuksessa. Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi 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 voimassaoloa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

Lupa-arkkitehti

puh. 040 193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Sanna-Liisa Sihto-Nissilä ilmoitti olevansa asiassa esteellinen, koska hänen siskonsa on ollut suunnittelemassa rakennushanketta, ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. (Hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta).

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.