

§ 20

Uudisrakennuslupa 2022-1726 Hehkurinne 2

Päätöspäivämäärä 26.1.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 1.2.2023

Rakennuspaikka	49-26-212-1 MANKKAA Pinta-ala 6206.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Hehkurinne 2 02750 ESPOO Asemakaava AK, V(1/2)-VI+II, e=1.10 +apu 20% +prsh>20 +sähkö +erkk +ter +ma-1, Asuinkerrostalojen kortteli 6826.9 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Hehkurinne 2A c/o Knitter Business Park Kutojantie 6-8 02630 ESPOO Asunto Oy Espoon Hehkurinne 2C c/o Knitter Business Park Kutojantie 6-8 02630 ESPOO					
Toimenpide	Kahden pistetalon (1, 2) ja lamellikerrostalon (3) sekä pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen (4) rakentaminen, maalämpökaivojen poraaminen. Pääsuunnittelija: Casagrande Caterina arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104048055V	1831.0	1747.0	5494.0	5
	2	104048054U	1801.0	1710.0	5404.0	5
	3	104048053T	6234.0	6234.0	26526.0	6
	4	1040480612	2318.0	1439.0	11460.0	2
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1 Naapurien kuuleminen, 10.01.2023 2 kpl					

Kaupunkimittausyksikkö 13.12.2022

Puoltava

Kaupunkikuvatoimikunta 24.10.2022

Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 14 kpl
VSS-piirustus
Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet
Selvitys kaavapoikkeamista
Selvitys aputiloista
Kauppakirja
Pöytäkirjaote, 2 kpl
Valtakirja, 2 kpl
Rasitesopimusluonnos
Katukorkeusilmoitus
Lvi-suunnittelijan selvitys kvv-liitoksista
Johtoselvitys
Maalämpökaivojen etäisyydet
Korttelisuunnitelma
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, palo, akust)
Rakennetyypit
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden alustava riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys, 2 kpl
Lausunto lumenhallinnasta jyrkillä kattolappeilla
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista, 2 kpl
Pohjaveden ja työmaavesien hallintasuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma (sis. hulevesilaskelma)
Alustava pihasuunnitelma
Puustokartoitus
Paloturvallisuussuunnitelma (esitely pelastuslaitokselle)
Energiaselvitys ja -todistus, 3 kpl
Liikennemeluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä, 2 kpl
Selvitys parvekerakenteiden ääneneristävydestä
Kerrosalalaskelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja, 2 kpl
Esteettömyysselvitys
Selvitys rakennusjätteen käsittelystä, 2 kpl
Valokuvia
Värilliset julkisivut
Havainnekuvia ja selvitys julkisivumateriaaleista
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa kolmen asuinkerrostalon ja pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen sekä 15 maalämpökaivon poraamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kyseessä on Sepänkallion asemakaava-alueen toinen lupahanke. Alueen

katusuunnittelu ja katujen rakennustyöt ovat kesken.

ASEMAKAAVA

Asemakaavassa tontille on osoitettu enintään kuusi asuinkerrosta käsittävän lamellikerrostalon, kahden pistemäisen viisikerroksisen asuinkerrostalon ja enintään kaksitasoisen pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen rakennusalat. Sallittu rakennusoikeus on 6827 kem². 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 palvelueteiset, 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 erkereitä (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. 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. Maanalaisten tilojen näkyvissä julkisivuissa 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 näkyvät 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 reunaa. 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. Tontin länsiosaan tulee rakentaa meluste ennen rakennusten käyttöönottoa, meluste on integroitava rakennuksiin, aitoihin tai istutuksiin.

Tontille on rakennettava lasten leikki- ja oleskelutilaa 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 suodattamiseen ja sijoitteluun, piha-alueisiin sekä pohjaveden ja hulevesien hallintaan liittyen. Lisäksi mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Alueelle on laadittu myös korttelisuunnitelma.

RAKENNUSHANKE

Pistetalo on 5-kerroksinen ja kolmen porrashuoneen lamellitalo 5-6-kerroksinen. Rakennuksiin liittyy kaksikerroksinen pihakannalinen pysäköintilaitos, jonka kerrokset ovat toisistaan erilliset.

Pysäköintilaitoksen yksikerroksiseen osaan ajetaan Hehkutieltä ja kaksikerroksiseen osaan Hehkurinteeltä, josta on myös huoltoajoyhteys pihakannelle. Ajovalkeiden varrelle sijoitetaan jätteiden syväkeräyssäiliöt. Tontin toinen jättepiste sijoitetaan Kyläsepäntien puolelle oman huoltoajoliittymän yhteyteen.

Kohteeseen tulee kaksi asunto-osakeyhtiötä ja yhteensä 105 asuntoa. Parvekkeet lasitetaan. Tekniset tilat sekä varasto- ja aputilat sijaitsevat kellarikerroksissa ja rakennusten pihakannen tasolla, lisäksi lamellitalon itäisimmän E-porrashuoneen 4. kerrokseen sijoitetaan irtainvarastotila. Lamellitalon keskimmäiseen D-portaaseen sijoittuu Suurpellon alueella hankkeisiin edellytetyt palvelueteinen sekä korttelipesula ja toinen kerhotiloista. Pihakannen tasolla lamellitalon läntisimpään C-portaaseen sijoittuu toinen kerhotila ja kolme saunaosastoa, lisäksi kaksi saunaosastoa sijoitetaan eteläisemmän pistetalon ylimpään kerrokseen. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan ylimpiin kerroksiin muun rakennusmassan kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Rakennuslautakunnan päätöksen mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilo-ohjetta, jota hankkeessa on pääosin noudatettu. Kuivaushuoneita toteutetaan ohjetta vähemmän, sillä pesulassa on myös kuivauslaitteita.

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. Lamellitalon Kyläsepäntien suuntaisten siipien pihanpuoleisille kattolappeille ja eteläisen pistetalon etelälappeelle sijoitetaan yhteensä noin 170 m² laajuisena alueena aurinkopaneeleja ja pohjoisemman pistetalon etelälappeelle noin 30 m² aurinkokeräimiä. Parvekkeiden taustaseinät ovat tiililaattaa ja kaiteet ovat pinnakaiteita, lasitus toteutetaan täyskorkeana terassilasituksena. Asuntojen varatiejärjestelynä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta.

Rakennusten yhteinen leikkipiha-alue sijoitetaan tontilla sisäpihalle pihakannen päälle ja muu osa tontista, jota ei rakenneta kulkuväyliksi, säilytetään pääosin metsänä. Luvan liitteeksi on toimitettu hankekuvaus.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 11143 kem², josta 9704 kem² asuinrakennuksiin ja 1439 kem² pysäköintilaitokseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 6816 kem² ja sitä jää käyttämättä 11 kem². Rakennettavasta kerrosalasta on asemakaavan mahdollistamaa lisärakennusoikeutta pysäköintilaitoksen lisäksi 1617 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 1272 kem². Erillisiä työtiloja tai liiketilaa ei rakenneta. Asunnon ulkopuolisia asunto- tai rakennuskohtaisia aputiloja rakennetaan noin 14,8 % kokonaiskerrosalasta ja lasitettuja terasseja sekä viherhuoneita (erkkereitä) noin 0,6 % toteutettavasta kerrosalasta.

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

- rakennusten julkisivut ovat rappauspintojen sijasta pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä, jota perustellaan julkisivumateriaalin paremmalla kestävyydellä. Naapurikorttelissa (lupa 2021-1611) on aiemmin hyväksytty sama ratkaisu.
- pihan puolen vesikaton kaltevuudeksi on annettu noin 60 astetta. Pistetalojen osalla ko. jyrkkä kattokulma on kadunpuoleisella kattolappeella, jota perustellaan sillä, että katolle tulevilla aurinkopaneeleille ja -kerääjille tämä on suotuisin ilmansuunta. Lamellitaloissa jyrkemmän lappeen kaltevuus on 64 astetta ja pistetaloissa 55 astetta. Kulmat noudattavat naapurikorttelin hanketta.
- pohjoisemmasta pistetalosta ei ole suoraan käyntiä kadulle, sillä porrashuone ei ole kadun varrella.
- asemakaava mahdollistaa liikennemelun puolelle lasiseinäisten erkkereiden rakentamisen. Suunnitelmassa on erkkereitä, jotka ovat tiilirakenteisia ja varustettu suurilla ikkunoilla. Poikkeamaa perustellaan tiilisten ulokkeiden paremmalla sopivuudella julkisivukokonaisuuteen ja naapurikorttelin vastaavalla ratkaisulla.
- Kyläsepäntien puoleinen piha-alue on kaavassa merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jolle saa rakentaa tarvittavat pihatiet. Ko. alueelle toteutetaan myös jäteposte, jolle pääsy vaatii jäteauton ajoa pihaan, samoin tarvitaan tilaa le-autopaikalle ja ambulanssille ajo lamellitalon läntisimmälle porrashuoneelle. Nämä ajatukset ovat olleet jo korttelisuunnitelmassa.

Lisäksi hankkeessa poiketaan Rakennusjärjestyksestä, jonka 6§ mukaan katokset saavat ulottua 1 m:n yli tontin rajan ja kadunpinnan sekä rakennusosan välillä on oltava vähintään 3,2 m vapaata tilaa.

Eteläisemmän pistetalon katos ylittää tontin rajan noin 4,1 m pituisella alueella enimmillään noin 1,2 m. Kadunpinnan ja rakennusosan välillä on matalimmassa kohdassa vapaata tilaa noin 3,1 m. Poikkeamille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisenä esitetyn perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 asunto-kem2, kuitenkin vähintään 0,5 ap / asunto. Jos tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 %.

Pihalle sallitaan vain liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja.

Autopaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 80 ap. Autopaikkoja toteutetaan yhteensä 82 ap, joista pysäköintilaitokseen 80 ap (näistä 5 le-ap) ja pihalle 2 le-ap. 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. Pyöräpaikkavaatimus hankkeelle on vähintään 227 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisälle 228 pp. Lisäksi korttelipihalle esitetään pyöräpaikkoja (32 pp).

Lamellitalon kellariin rakennetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa. Varsinaista suoja-ala tarvitaan 136,5 m² 182:lle henkilölle. Suojat toimivat normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona ja ulkoiluvälinevarastona.

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 porrashuoneen B läpikuljettavuudesta katutasolle. Pihakannelta esteetön käynti kadulle on mahdollista lamellitalon läntisimmän porrashuoneen C kautta ja ylemmältä pihatasolta pistetalojen itäpuolelle toteutettavan esteettömän kulkureitin kautta.

MUUT SELVITYKSET

Meluselvityksen perusteella suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat päivällä Kyläsepäntien puolella 70 dB ja yöllä 65 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 46 m³.

RASITTEET

Lamellitalon itäpäädyn perustusrakenteiden sekä louhinnan ulottamisesta kaupungin omistamalle naapuritontille 2 (ei vielä kiinteistörekisterissä) on laadittu alustava rasitesopimus.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja puoltanut sitä huomautuksin, jotka on huomioitu päivitetetyissä suunnitelmissa.

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

MUUT LAUSUNNOT

Eteläisemmän pistetalon katoksen osan lisäksi myös tontin rajan ulkopuolelle ulottuville perustusrakenteille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa, jota ei ole lupakäsittelyn aikana saatu ja asiasta on kirjattu lupamääräys.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. 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-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

**Esittelijän
päättösehdotus**

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. Ympäristö- ja 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.

Katu- ja yleisten alueiden tilapäinen aitaaminen sekä käyttö varasto- tai työmaa-alueena edellyttää katualueiden vuokraamista.

Allekirjoitettu rasitesopimus sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Viimeistään aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

HSY:n liitoslausunto tulee toimittaa luvan asiakirjoihin (Erytysuunnitelmat) ennen kvv-suunnitelmien toimittamista ja kvv-asennustöihin ryhtymistä.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto sekä alueella olevat avokalliot ja siirtolohkareet suojattava ja luonnontilaisena säilytettävä tontin osa aidattava ja suojattava siten ettei aluetta vahingoiteta eikä käytetä työmaa-alueena.

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

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

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

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.

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. 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.

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.

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.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitettavasta rasitesopimuksesta tehdään virallinen päätös. Hankkeen on haettava mahdollisimman ajoissa rasitteiden perustamista toimivaltaiselta viranomaiselta 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, 126 a, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:

Tiina Reponen

p. 040-193 6578

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.