

§ 31

Uudisrakennuslupa 2023-119 Kokinniitty 3

Päätöspäivämäärä 16.2.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.2.2023

Rakennuspaikka	49-21-184-5 HENTTAA Pinta-ala 1919.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Kokinniitty 3 02250 ESPOO Asemakaava AK-1, VII(1/4)kap/lkap/la, 8100 +prsh>20 +var +yht +kiint +al/ma, 35 dB, Asuinkerrostalojen kortteli 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	Asunto Oy Espoon Kokinniityn Poimulehti c/o VRP Rakennuspalvelut Oy Tikkutehtaantie 2 40800 VAAJAKOSKI					
Toimenpide	Asuinkerrostalon (1) ja pihakannenalaisen talousrakennuksen (2) rakentaminen Pääsuunnittelija: Solla Jaakob arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	1040590739	6215.0	6215.0	20365.0	8
	2	104060142S	77.0	77.0	296.0	1
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Kaupunkimittaussyksikkö	27.01.2023				Puoltava
	Kaupunkikuvatoimikunta	28.11.2022				Ehdollinen
	Rajanaapurit Espoo	03.02.2023				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset, 16 kpl Rakennushankeilmoitus RH1 Väestönsuojapiirustus Pöytäkirjaote Valtakirja, 3 kpl					

Hankekuvaus ja rakennussuunnittelun perusteet
Yhteisjärjestelysopimusluonnos ja osapuolten sitoumus
Sopimus ARA-hankkeen toteuttamisesta, 2 kpl
HSY:n liitoslausunto
Katukorkeusilmoitus
Naapurin kuuleminen, 4 kpl
Korttelin rakentamisen vaiheistuskaavio
Ennakkoneuvotteluasialista ja -muistio
Pääsuunnittelijan yhteenveto
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat
Suunnitteluperusteet (rak, lvi, palo, akust)
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista
Puustokartoitus
Hulevesisuunnitelma
Alustava pintavesisuunnitelma
Alustava pihasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelma (esitelty pelastuslaitokselle)
Energiaselvitys ja -todistus
Liikennemeluselvitys
Ulkoivaipan ääneneristävyyselvitys
Parvekkeiden ääneneristävyyselvitys
Tärinän ja runkomelun huomioiminen rakennuksen suunnittelussa
Kerrosalalaskelma
Korttelin autopaikkalaskelma
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
Kaupunkikuvallinen esittelyaineisto
LUPAHAKEMUS
Haetaan lupaa asuinkerrostalon ja tontin pihakannenalaisen talousrakennuksen rakentamiseen.

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Kyseessä on Kokinniityn asemakaava-alue, jolle on myönnetty kerrostalojen rakennusluvat tonteille 2, 3 ja 6. Korttelin yhteensä kuuden asuinrakennustontin alle sijoittuvalle 3d-kiinteistölle rakennetaan asuinkorttelia palveleva pysäköintilaitos (samanaikaisesti käsittelyssä oleva lupahakemus 2023-61). Pysäköintilaitoksen katolle sijoittuu korttelin yhteinen korttelipiha. Korttelin itäreunalla on LPA-alue, jolle osa korttelin autopaikoista sijoitetaan.

Tontti (5) ei ole voimassa olevan tonttijaon (12) mukainen. MRL 81 a § 2. momentin mukaan rakennusluvan saa myöntää ennen tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin, jos rakentaminen koskee hanketta, johon sisältyy kolmiulotteinen kiinteistö. Rakennusta ei saa kuitenkaan ottaa käyttöön ennen rekisterimerkinnän tekemistä.

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 koillisosassa ja sille saa rakentaa enintään 4700 kem² suuruisen (8100 kem² rakennusoikeus jakaantuu kahdelle tontille) korkeintaan seitsemänkerroksisen kerrostalon, jonka kerrosluku lasketaan viereisen kansipihan tasosta. Ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan (varsinaiseen rakennusoikeuteen) 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, palvelueteiset, 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 viimeisteltyinä 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. 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.

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

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennus on 8-kerroksinen. Alimpaan, pysäköintilaitokseen yhdistyvään kerrokseen sijoittuu asuntojen irtaimisto - ja ulkoiluvälinevarastoja, teknisiä tiloja, pesula kuivaushuoneineen ja korttelin yhteinen palvelueteinen sekä kierrätyshuone. Rakennuksen lävistää pysäköintilaitokseen johtava ajoluiska. Asuntoja toteutetaan 79 ja niiden parvekkeet lasitetaan. Kaikilla asunnoilla on parveke tai ranskalainen parveke. Rakennuksen ylimpään kerrokseen sijoittuu kolmen asunnon lisäksi iv-konehuone sekä kaksi parvekkeellista saunaosastoa ja kerhotila. Rakennuslautakunnan päätöksen 28.06.2018 § 102 mukaan pienasuntovaltaisessa asuinhankeessa yhteistilojen rakentamisessa tulee noudattaa PKS-yhteistilaohjetta, jota hankkeessa on noudatettu pääosin: talosaunoja toteutetaan ohjetta vähemmän, jota on perusteltu talosaunojen ja kerhotilan laadulla ja hyvällä sijainnilla. Asunnoista, saunoista ja kerhotilasta on parvekkeilta varattuna omatoiminen pelastautuminen parvekeluukun kautta alemmalle parveketasolle.

Katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on puhtaaksimuurattu tiili, sisäpihan julkisivut ovat hienopestyjä betonielementtejä. Ulokeparvekkeiden väliseinät tehdään levypintaisina. Parvekekaiteet ovat täyslasiset. Pihan puoleisilla parvekkeilla on hiekkapuhalluskuviointi, joka seuraa betonijulkisivuissa toistuvaa julkisivuteemaa.

Pihakannenalainen rakennus käsittää korttelin teknisen, imujäteasemaa palvelevan tilan, jonka lisäksi sinne sijoittuu mm. salaoja- ja jätevesipumppaamo.

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

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 6292 kem², josta asuinrakennukseen 6215 kem² ja talousrakennukseen 77 kem². Varsinainen 4700 kem² rakennusoikeus käytetään kokonaan. Asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa käytetään asuinrakennuksessa 935 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistama rakennusoikeuden ylitys on 580 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta ja rakennusjärjestyksestä siten, että osa parvekkeista sijoittuu ulokkeena rakennusalan rajan tai tontin rajan ulkopuolelle etelä- ja itäjulkisivuilla. Korttelipihalla eteläjulkisivulla parvekkeet ulottuvat n.1960 mm rakennusalan rajan ulkopuolelle, 760 mm rakennusjärjestyksen 7 § sallimaa enemmän. Itäjulkisivulla parvekkeet ulottuvat 1470 mm tontin rajan yli LPA-alueen puolelle, 270 mm rakennusjärjestyksen 7 § sallimaa enemmän. Poikkeamia perustellaan sillä, että rakennusrunko toteutetaan yhtenäisenä n.13 m syvyisenä koko rakennuksen matkalla, näin saadaan toimivat valoisat asunnot liikennemelun sekä tontin muodon osalta haastavalla tontilla. Parvekkeet ovat lisäksi tarpeelliset omaehtoisen pelastautumisen takia. 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. Lupahanke on sitoutunut toteuttamaan ARA-rahoitetun kohteen ja autopaikkoja voidaan autopaikkoja toteuttaa 20 % laskennallisia autopaikkoja vähemmän. Autopaikkavaatimus hankkeelle on näin 39 ap, jonka mukaisesti autopaikkoja toteutetaan. Näistä 31 ap sijoittuu pihakannenlaiseen pysäköintilaitokseen ja loput 8 ap tonttia idässä rajaavalle LPA-alueelle, jolle on vireillä toimenpidelupa (2022-63). 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 158 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan sisätiloihin 161 pp, joista 4

pp laatikkopyörille ulkokautta saavutettavassa varastossa. Samassa varastotilassa sijaitsee myös pyöränpesupaikka. Lisäksi pyöräpaikkoja tulee myös pihakannelle.

Kellariin rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, jossa on suojaa alaa myös tontin 6 käyttöön. Varsinaista suojaa alaa lupahankkeelle tarvitaan 94 m² 126 henkilölle, suojaa alaa toteutetaan 127 m² 170 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

ESTEETTÖMYYS

Hanke on suunniteltu esteettömyysmääräysten mukaisena myös yhteistilojen osalta. Rakennuksessa on esteettömät sisäänkäynnit LPA-alueelta, pysäköintilaitoksesta ja pihakannelta.

MUUT SELVITYKSET

Parvekkeiden ääneneristävyysselvityksen mukaan sisäpihan puoleisissa parvekkeissa riittää tavanomaiset parvekekaide- ja -lasitusratkaisut, 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. 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 viivytysputkissa usealla korttelin tontilla. Korttelin laskennallinen hulevesien viivytystilavuustarve on 141 m³.

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

Kokinniitty-kadun suunnittelu on katusuunnitelmavaiheessa, hankkeeseen ryhtyvä on katukorkeusilmoituksen mukaan velvollinen tarkistamaan katusuunnitelmaan tulevat tarkennukset ennen toteutusta.

YHTEISJÄRJESTELYT

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

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ennakoon ja puoltanut sitä mm. parvekkeiden ja pesubetonijulkisivujen kehittämistä koskevin suosituksin. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen täydennetty ottaen huomioon annetut suositukset. 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 JA KANNANOTOT

Rakennus- ja ympäristökeskuksen ympäristönsuojelun palvelualue on antanut korttelin aiempien rakennuslupien yhteydessä luontoarvoihin liittyvän lausunnon ja lausunto on huomioitu myös tämän hankkeen lupamääräyksissä.

Tontin rajan ulkopuolelle Kokinniitty-katualueelle ulottuville perustusrakenteille on haettu kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa, jota ei ole lupakäsittelyn aikana saatu ja asiasta on kirjattu lupamääräys.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Hankkeeseen ryhtyvä on tiedottanut naapureille, joilla ei ole ollut hankkeesta huomautettavaa. MRL 133 § 3. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päättösehdotus

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
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 yhteisjärjestelysopimus sekä kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa luvan liiteasiakirjoihin (Erytissuunnitelmat) ennen rakennustöiden aloittamista.

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

Viimeistään 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.

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 (Erytissuunnitelmat) 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-/rappausuuteen 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.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on lopullinen betonin kuviointi, kuvion mittakaava ja käytettävät kiviainespinnot hyväksyttävä työmaalla rakennusvalvontaviranomaisella. Hyväksymistä varten on kuvioinnin, kuvion mittakaavan sekä käytettävien kiviainespintojen vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat.

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 työjohtajan on huolehdittava siitä, että pihasuunnitelman mahdolliset puutteet korjataan ennen loppukatselmusta pääsuunnittelijan ohjeiden mukaisesti.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennuspaikkana oleva lainvoimaisen kiinteistöjaon mukainen tontti tulee olla merkittynä kiinteistörekisteriin ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteeksi toimitetusta allekirjoitetusta 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 81 a, 117, 125, 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.