

§ 98

Laajennuslupa 2023-665 Merikansantie 4

Päätöspäivämäärä	29.6.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen	5.7.2023

Rakennuspaikka	49-34-349-9 ESPOONLAHTI Pinta-ala 20471.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Merikansantie 4 02320 ESPOO Asemakaava YSA-1 Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. 15000.0 k-m ² 9371.0 k-m ²				
Hakija	Kiinteistö Oy Espoon Sotekiinteistöt c/o Braleva Kiinteistöpalvelut Oy Heikkiläntie 7 00210 HELSINKI					
Toimenpide	Espoonlahden terveysaseman (823B) laajennus ja peruskorjaus, maalämpökaivojen (7 kpl) poraus Pääsuunnittelija: Kuusela Markus arkkitehti Laajennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	101377823B	189.0	74.0	673.0	3
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 3 kpl	13.06.2023				.
	ympäristöterveys Espoon seudun	05.06.2023				Mahdollistava
	Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	08.06.2023				Puoltava
Hakemuksen liitteet	Pääpiirustukset 12 kpl Valtakirja					

Hankkeen suunnittelijat
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä 3 kpl
Hankekuvaus
Ikkunoiden ja ovien kuntotutkimus
Julkisivujen ja vesikaton kuntoraportti
Asbesti- ja haitta-ainekartoitus
Energiatodistus
Esteettömyysselvitys 3 kpl
Kerrosalalaskelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Palotekniset erillissuunnitelmat 3 kpl
Selvitys rakennuksen turvallisuudesta
Pihasuunnitelma
Autopaikoituskaavio
Pinnantasaussuunnitelma
Muut piirustukset 5 kpl
Ulkovärisuunnitelma 5 kpl
Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
Väestönsuojalaskelma
Muut liitteet 4 kpl
Talotekniikan hankeselvitys
Rakenteiden suunnittelun perusteet
Rakennetyypit
Ilmanvaihtosuunnitelmat
Lämmityssuunnitelmat
Vesi- ja viemärisuunnitelmat
Maalämpökaivojen suojaetäisyydet
Maanalaisten johtojen sijainti-ilmoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa Espoonlahden Terveysaseman päärakennuksen (823B) peruskorjaukselle ja laajentamiselle, piha-alueen muuttamiselle ja kunnostukselle, 7 kpl maalämpökaivojen poraamiselle ja aurinkopaneeleiden asentamiselle vesikatolle. Hankkeen korjausaste on 80%. Laajennuksen julkisivut noudattavat olevan rakennuksen muotokieltä.

Purkulupaa haetaan tämän rakennusluvan yhteydessä. Rakennuksesta puretaan alapohjaa tarvittavissa määrin, kaikki kevyet väliseinät ja alakatot rakennuksen sisäpuolelta kantaviin rakenteisiin saakka, talotekniset järjestelmät kokonaisuudessaan, sisäänkäynnin katos ja IV-konehuoneen osa.

Aloittamisoikeutta haetaan ennen luvan lainvoimaisuutta valmisteleville töille piha-alueella, työmaa-alueen rajaukselle sekä suojauksille sisätiloissa. Vakuuden suuruus on 71 907,50 €
Aloittamisoikeushakemuksen perusteluna on hankkeen aikataulun kireys.

ASEMAKAAVA

Tontti 9 sijaitsee korttelissa 34349, tontti rekisteröity 2011. Aiemman tonttijaon mukaan tontilla 3, edelliset tonttijaot on hyväksytty 1996 (tontti

2) ja 2001 (tontit 3 ja 4).

Tontti 9 on Espoon kaupungin omistuksessa.

Tontti 9 on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YSA-1), pinta-ala 20 471 m², rakennusoikeus 15 000 k-m², sallituksi kerrosluvuksi on merkitty rakennuslakohtaisesti II-IV. Olevan terveysaseman kerrosluvuksi on merkitty II.

Tontilla sijaitsevat Espoonlahden terveysaseman kaksi rakennusta (823B 3911 k-m² ja 824C 1032 k-m² = 4943 k-m²) ja hoivakoti (825D 4375 k-m²). Lisäksi tontilla on paikoitustalo (826E), joka ei käytä kerrosalaa. Jäljellä oleva rakennusoikeus tontilla on 5682 k-m² (15000 - (4943 + 4375) 9318 k-m²)

Terveysasema on valmistunut v. 1991. Voimassa oleva asemakaavan muutos alueelle on hyväksytty 16.11.2009 ja tullut lainvoimaiseksi 8.12.2010. Tontin itäosassa sijaitsee kolmikerroksinen hoivakoti (825D), sen länsipuolella kaksikerroksinen paikoitustalo (826E) ja eteläosassa kaksi terveysasemarakennusta, joista toisessa (824C) toimii Aallonhuipun päiväkotijärjestelmä ja toisessa (823B) Espoonlahden Terveysasema, jota tämä lupahakemus koskee. Lisäksi tontilta on osoitettu ohjeellinen sijainti maanalaisille johdoille ja sisäisille kulkureiteille. Kortteli rajoittuu Majakkaniityn puistoon ja YSA-2 kortteliin, jossa on Espoonlahden Vanhustentalo Puistohelmi. Tontille ajo tapahtuu länsisuunnasta Lokinrinteen kautta ja itäsuunnasta Merikansantien kautta.

Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappausta.

Rakennuksen sisäntulokohtaa tulee korostaa.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto.

Katon yläpuolella kohoavat ilmastointilaitteet tulee sopeuttaa arkkitehtuuriltaan muuhun rakennukseen.

Itäisen rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan visuaalinen pääte Merikansantielle.

Muurien ja niihin liittyvien sokkelien tulee olla luonnonkivipintaiset.

Korttelialueille on laadittava istutussuunnitelma. Sen pääperiaatteena tulee jakaa alueen luonteenomaista ja siihen soveltuvaa kasvillisuutta, mäenrinteen metsätyyppejä tai alavan alueen kostean paikan kasvillisuutta.

Hulevedet on pyrittävä imeyttämään korttelialueilla tai johdettava putkistossa EV-alueen hulevesialtaaseen.

Rakennussuunnittelun yhteydessä on laadittava ulkoalueen valaistussuunnitelma ja sen edellyttämät putkitukset rakennettava.

RAKENNUSHANKE

Espoonlahden terveysaseman tilat peruskorjataan. Korjausaste on 80%.

Rakennusta laajennetaan pohjakerroksessa tuulikaapilla 4 k-m² sekä

vesikatolla IV-konehuoneen laajennuksella 115 k-m². Kylmät

laajennustilat ovat yhteensä 70 m² sisältäen kylmä poistumistieporras 1.

ja 2. kerroksissa sekä jätehuoneen ja pyöräsuojan laajennus

pohjakerroksessa 10 polkupyörälle.

Nykyiset tilat puretaan kantaviin rakenteisiin saakka, lukuun ottamatta pääporrasta. Kaikki kevyet väliseinät puretaan. Alapohja puretaan

tarvittavissa määrin ja se uusitaan. Osa IV-konehuoneesta puretaan ja siihen tehdään laajennusosa. Kaikki tekniset laitteet uusitaan.

Nykyistä jätehuonetta laajennetaan. Jätehuolto toimii vastaisuudessakin Espoonlahden terveysaseman, päiväkodin ja hoivakodin kanssa yhteisesti.

Pääasialliset toimenpiteet

Peruskorjattaviin tiloihin rakennetaan vastaanottohuoneita, tiimihuoneita, kuvantamisen tiloja, fysioterapia- ja näyttötiloja, tauko- ja neuvotteluhuoneita sekä akuuttivastaanottoalue. Lisäksi tiloihin tehdään terveysasematoimintaa tukevia huolto-, varasto- ja aputiloja.

Kahvila-ravintola uusitaan ja samalla siihen tehdään ulkoterrassi, jonka kautta sisäänkäynnistä tulee esteetön. Kahvila on avoinna myös terveysaseman aukioloaikojen ulkopuolella

Ambulanssikuljetuksia varten tehdään uusi, katettu sisäänkäynti Merikansantien puolelta. Paloalueiden rajat muuttuvat tilamuutosten myötä paloteknisen suunnitelman mukaan.

Nykyinen pääsisäänkäynnin katos sisäpihan puolella puretaan. Tilalle rakennetaan uusi, laajempi pääsisäänkäynnin katosalue, jonka eteen sijoitetaan terveysaseman saattopaikka.

Väestönsuojan savunpoistolle ja hätäpoistumiskäytävälle tehdään korotetut savunpoisto- ja hätäpoistumislukut sisäpihan puolella. Muutoksella parannetaan luukkujen kosteusteknistä toimivuutta. Väestönsuojan välineistöä päivitetään muutostöiden yhteydessä.

Sisäänkäyntien yhteyteen lisätään ulkokatoksia vammaisneuvoston ohjeen mukaisesti. Pohjakerroksen sisäänkäyntien yhteyteen ei ole mahdollista sijoittaa katoksellisia saattopaikkoja, koska sisäänkäynnit sijaitsevat rakennuksen pohjamuodosta johtuen etäällä kadun reunasta. Ulkoikkunat ja kattoikkunat uusitaan. Julkisivut puhdistetaan ja korjataan tarvittavissa määrin. Rakennuksen vesikatolle sijoitetaan aurinkopaneelit.

Piha-aluetta kunnostetaan ja muutetaan pihasuunnitelman mukaan.

Pihalle lisätään kasvillisuutta, piha-alueet ja pyöräpaikkojen sijoitukset jäsennellään uudelleen. Pihan korjaustoimenpiteiden yhteydessä piha-aluetta avataan salaojituksen osittaisen uusinnan ja uusien putkiliitosten vuoksi. Pihan pintakallistuksissa huomioidaan esteettömyys. Piha-alueelle sijoitetaan seitsemän maalämpökaivoa erillissuunnitelmien mukaisesti.

- hankkeen yhteydessä poistetaan 5 kpl puita

- uusia puuntaimia istutetaan 7 kpl (3 kpl metsämäntyjä, 1 kpl pihlaja ja 3 kpl rusokirsikoita)

- lisäksi istutetaan suurempia rungollisia pensaita tai pikkupuita, 3 kpl mongolianvaahteroita, 6 kpl rusotuomipihlajoita sekä 2 kpl likusterisyreeneitä

Kohteen kosteudenhallinnan suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan Kuivaketju 10 menettelyä. Hankkeelle on nimetty kosteudenhallintakoordinaattori.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 15 000 k-m².

Laajuustiedot ennen laajennusta:

Terveysasema (823B) kerrosala 3911 k-m², kokonaisala 4636 b-m², tilavuus 17560 m³

Vuonna 1991 luvan saaneen Terveysaseman rakennusoikeus selvityksen mukaan pohjakerroksen tekniset- ja aputilat yhteensä 475 m² ja IV-konehuoneen 250 m² on jätetty rakennusoikeuden ulkopuolelle.

Hoivakoti (825D) kerrosala 4375 k-m², kokonaisala 4675 b-m², kellari 525 m², tilavuus 16 464 m³

Terveysasema päiväkotikäytössä (824C) kerrosala 1032 k-m² kokonaisala 1110 b-m² tilavuus 4150 m³;

Laajuustiedot Terveysasema (823B) laajennuksen jälkeen:
kerrosala 3985 k-m², (3911 + 74 k-m² laajennusosa)
tilavuus 18 233 m³ (17560 m³ + 673 m³ laajennusosa)
kokonaisala 4825 b-m² (4636 b-m² + 189 b-m² laajennusosa)

POIKKEAMISET ASEMAKAAVASTA

Rakennuksen kerrosalaluokka poikkeaa nykyisen asemakaavan määräyksestä, jossa kerrosalaluokaksi on merkitty II. Rakentamisajan asemakaavassa kerrosalaluokaksi oli kuitenkin merkitty II ja osassa rakennusta III. Alkuperäisen rakennusluvan mukaan rakennuksen kerrosalaluokka on III. Rakennuksen kerrosalaluokka ei muutu perussparannuksen yhteydessä. Poikkeamiselle on haettu Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto. Lausunto on puoltava.

IV-konehuoneen sijainti. IV-konehuone sijaitsee ylimmän kerroksen yläpuolella, mutta ei sisäänvedettynä, joten se ei täytä ullakon määritelmää voimassa olevien säädösten mukaan. IV-konehuone on kuitenkin alkuperäisen luvan mukaisella paikalla. Alkuperäisen kerrosalalaskelman mukaan IV-konehuone oli jätetty kerrosalan ulkopuolelle. Kerrosalalaskelmat on suoritettu vanhaa tapaa noudattaen. Poikkeamiselle on haettu Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto. Lausunto on puoltava.

Kaavamääräys - Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappausta. Hanke poikkeaa määräyksestä julkisivupintojen osalta, koska kyseessä on perussparannus ja laajennustoimenpide, rakennusta ei pureta.

POIKKEAMISET KÄYTTÖTURAVLLISUUTTA KOSKEVISTA MÄÄRÄYKSISTÄ

Säilytettävän pääportaan askelman etenemä on 260 mm eli poikkeaa nyky määräysten mukaisesta vähintään 300 mm etenemästä. Käsijohde jatkuu tasanteelle 150 mm, kun nyky määräysten mukaan sen pitäisi jatkua 300 mm. Porraskaiteen alareunassa on n. 70 x 70 x 70 mm kappaleen läpimentävä aukko, kun nyky määräysten mukaan saa olla 50 x 50 x 50 mm. Porraskaiteiden alareunan nurkissa aukko kohta vaihtelee 70 mm ... 200 mm välillä.

Säilytettävässä kylmässä poistumistieportaassa askelman etenemä on 260 mm, nyky määräysten mukaan pitäisi olla 270 mm. Vain toisessa porrassyöksyssä on käsijohteet molemmilla puolilla, toisessa vain sisemmällä puolella.

Perustelut portaikkojen poikkeamisille määräyksistä: Pääporrasta ja poistumistieporrasta ei pureta. Pääportaaseen lisätään toinen käsijohde korkeudelle 700 mm ja portaan kaikkiin askelmiin tehdään liukuesteeraus porraskaskelman etureunaan.

POIKKEAMISET PKS OHJEKORTEISTA

Polkupyöräpaikkojen määrä poikkeaa PKS ohjeistuksesta.

Perustelut poikkeamiselle:

Asemakaavassa ei ole polkupyörävaatimusta tontille. Terveysaseman käytössä on 100 pyöräpaikkaa.

Poikkeamia on pidettävä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus:

1 ap / Terveyskeskuksen 90 k-m² = 45 AP Toteutetaan 47 AP, josta 2 on LE-AP

1 ap / 100 k-m² / Avopalvelukeskus (Päiväkoti) = 11 AP Toteutetaan 12 AP, josta 1 on LE-AP

1 ap / Hoivakoti 150 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 200 k-m² = 30 AP Toteutetaan 31 AP, josta 1 on LE-AP

Tontilla toteutetaan yhteensä 90 AP, josta 4 on LE-AP. ulkoalueella 2 on 2 AP, pysäköintitalossa 68 AP, josta 6 AP on osoitettu päiväkodin henkilökunnan käyttöön.

Tontilla toteutetaan seuraavat saattopaikat autopaikkojen lisäksi:

Päiväkodin saattopaikkoja 5 sap - päiväkodin le-saattopaikkoja 1 sap-le yhteensä 6 saattopaikkaa

Terveyskeskuksen saattopaikka 1 ta-sa ja LE-saattopaikkoja 1 ta-le, yhteensä 2 saattopaikkaa

Asemakaavamääräyksissä ei ole vaatimuksia polkupyörämäärille tontilla. Tontilla on polkupyöräpaikkoja yhteensä 145 pp, josta lukitussa pyöräsuojassa on yhteensä 10 pp, katoksen alla on yhteensä 32 pp ja ilman katosta on yhteensä 103 pp. Päiväkodilla on käytössään 18 pp ilman katosta. Hoivakodilla on 15 pp ilman katosta ja 12 pp katoksen alla. Terveysasemalla on yhteensä 100 pp paikkaa, josta 10 pp lukitussa suojassa, 70 pp ilman katosta ja katoksen alla 20 pp.

S1-väestönsuojatilat (2 kpl) sijaitsevat rakennuksen pohjakerroksessa.

Alun perin (1991) Terveyskeskukseen rakennettiin VSS-tiloja 165.

Hoivakodissa on väestönsuojatilat 106 henkilölle Tontilla on yhteensä väestönsuojatilat 271 henkilölle. Normaaliaikana suojat toimivat työntekijöiden puku- ja pesuhuoneina.

Terveysaseman laajennus ei vaikuta väestönsuojien pinta-aloihin muutospinta-alan vähäisyydestä johtuen.

RASITTEET JA MUUT SELVITYKSET

Kulkuyhteys asemakaava-alueella rasitesopimus v.2011

Hankkeelle on laadittu esteettömyys selvitys.

Ikkunoiden ja ovien kuntotutkimus.

Julkisivujen ja vesikaton kuntoraportti.

Asbesti- ja haitta-ainekartoitus.

Hankkeesta on tehty Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen hyväksymä paloturvallisuus selvitys ja palotekninen suunnitelma.

Hulevesien käsittelystä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma.

Hulevedet kerätään hallitusti ja johdetaan viivytyrakenteiden kautta yleiseen hulevesiverkoston. Hulevedet viivytetään asemakaavan vaatimukset ja Espoon ympäristökeskuksen hallintarakenteiden mitoituksesta esittämät ehdot huomioiden.

Hankkeelle on laadittu energiaselvitys

Selvitys rakenteiden ääneneristävydestä

Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä

Selvitys turvallisuudesta

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta ja puoltanut sitä

ehdollisena.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa piha-alueelle riittävästi puuistutuksia. Lupamääräykseksi kirjataan uusien julkisivumateriaalien värimallikatselmus puhdistetun klinkkerijulkisivun rinnalla ennen materiaalihankintoja.

Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Tekninen ennakkokäsittely on pidetty rakennusvalvonnan sisäisenä käsittelynä ja suunnitelmia on täydennetty rakennusvalvonnan antaman palautteen mukaisesti.

MUUT LAUSUNNOT

Espoon seudun ympäristöterveys on tutustunut hankkeeseen, lausunnon päiväys 5.6.2023, mahdollistava.

Espoon ympäristökeskus on antanut hankkeesta lausunnon ja puoltanut sitä ehdoin. Ehdot on huomioitu suunnitelmissa.

Espoon Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunto 8.6.2023, puoltava

YHTEISJÄRJESTELYT

Yhteisjärjestelysopimus (MRL 164§) v.2013

NAAPUREILLE TIEDOTTAMINEN

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: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

purkutöiden työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

salaojasuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

mahdolliset muutossuunnitelmat on toimitettava

rakennusvalvontakeskukseen

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Suunnitelmien laatijoiden on esiteltävä yllä olevat suunnitelmansa seuraavasti: Esittelyä varten tarvitaan yksi (1) sarja paperisia suunnitelmia ja muita asiakirjoja. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tai hänen valtuuttamansa vastuuhenkilön on huolehdittava siitä, että kaikista esittelyissä leimatuista suunnitelmista ja asiakirjoista on toimitettu vastaava versio rakennusvalvontaan sähköisen lupapalvelun kautta viimeistään ennen käyttöönottokatselmuksen tilaamista.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

lupaehdon valvonta

värimallikatselmus

Muut ehdot:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan ja sovittava siitä, miten rakennustyön viranomaisvalvonta toteutetaan ja mahdollinen aloituskokous järjestetään.

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

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

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

Aloituskokouksen yhteydessä on esitettävä suunnitelma rakennus-, korjaus-, purku- ja/tai maanrakennustyömaan pölyntorjuntatoimenpiteistä Espoon kaupungin ympäristösuojelumääräysten 20 §:n mukaisesti.

- Vastaavan työnjohtajan tulee huolehtia muiden tehtäviensä lisäksi siitä, että kohteeseen laaditaan työmaasuunnitelma, jossa esitetään erityisesti liitteen 1 kohdassa 1 mainitut asiat.

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

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

Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

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

Rakennustyön aikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa ja laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.

Vastaavaksi työnjohtajaksi hyväksytyn henkilön on pidettävä tarkastusasiakirjaa.

Korjaustyöt on suoritettava luvan liitteenä toimitettujen rakennekuvien mukaisesti. Rakennekuvat on päivitettävä tarvittaessa.

Päärakennesuunnittelijan on suoritettava kaikki tarvittavat kantaviin rakenteisiin kohdistuvat rakennustyön aikaiset tarkastukset.

Kahvilan / ravintolan toimintojen tarkentuessa tulee olla edelleen yhteydessä ympäristöterveydensuojeluun.

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Ennen purkamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Aloituskokoukseen mennessä on esitettävä purkutyösuunnitelma, haitta-aineselvytys sekä suunnitelma purkutyömaan jätteiden ja haitta-aineiden poistamisesta, pölyn-, melun ja värinän torjuntatoimenpiteistä sekä mahdollisten kemikaalien varastoinnista Espoon kaupungin ympäristönsuojelumääräysten ja jätelainsäädännön mukaisesti.

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

Purkutyön aikana on pidettävä purkutyön tarkastusasiakirjaa.

Purkutyömaa on rajattava koko purkutyön ajan ja käytettävä riittäviä suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.

Ennen muuraus-/rappaustyöhön 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

vaihtoehtoista tehtävä 2-3 kpl riittävän kokoista mallia. Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

Lämmönkeruuputkiston asennuksen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle maalämmön tarkastusasiakirjan.

Hankkeen valmistuttua vastaava työnjohtaja toimittaa Espoon rakennusvalvontakeskukselle tarkastusasiakirjan / loppuilmoituksen.

Rakennuksen tulee kaikilta osiltaan olla valmis ja pihaja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman mukaisesti toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

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.

Pääsuunnittelijan on sovittava rakennuksen esteettömyyden toteutumiseen liittyvän työmaakäynnin järjestämisestä lupakäsittelijän ja vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmän edustajan kanssa.

Pääsuunnittelija tarkastaa, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetussa esteettömyyselvityksessä esitetyistä asioista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöön otosta vastaa

Poistumisreittivalaistus ja -opastesuunnitelmat on esitettävä pelastuslaitokselle.

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**

MRL 117, 125, 126, 126 a, 127, 135, 144 ja 175 §
Espoon rakennusjärjestys

Valmistelijat / lisätiedot:
Annamaria Rouhiainen
p. 040 634 3555
Mirkka Kaaja
p. 040 636 8409
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.