

§ 99

Uudisrakennuslupa 2022-1431 Kalastajantie 27

Päätöspäivämäärä 29.6.2023
 Päätös annetaan julkipanon jälkeen 5.7.2023

Rakennuspaikka 49-23-313-1 Kalastajantie 27
 MATINKYLÄ 02230 ESPOO
 Pinta-ala 3649.0
 Kaava Asemakaava
 Kaavanmukainen käyttötarkoitus AK Asuinkerrostalojen korttelialue
 Kaavanmukainen rakennusoikeus 3450.0 k-m²
 Valmiiden rakennusten kerrosala 0.0 k-m²

Hakija Espoon kaupunki / KYT / Tonttiyksikkö
 PL 49
 02070 ESPOON KAUPUNKI

Toimenpide Kaksi asuinkerrostaloa (6211 ja 613S) ja maanalainen autohalli (6200).

Pääsuunnittelija: Orelma Laura arkkitehti
 Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1040366211	2078.0	2078.0	6799.0	4
2	104036613S	2359.0	2185.0	7599.0	5
3	1040366200	1243.0	1243.0	4065.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
 Paloluokka P1

**Rakenteellinen paloturvallisuus
 Lausunnot**

rataisännöinti Metron	13.09.2022	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	10.10.2022	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	07.03.2022	Kieltävä
Kaupunkikuvatoimikunta	13.06.2022	Ehdollinen
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	01.02.2023	Puoltava
Espoon ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus,	22.11.2022	Ehdollinen

ympäristönsuojelun palvelualue		
Länsimetro Espoo	17.10.2022	Ehdollinen
Rajanaapurit Espoo	11.10.2022	Puoltava
Ympäristönsuojelun palvelualue	15.05.2023	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 32kpl
 Valtakirja, 2kpl
 Hankekuvaus
 HSY:n liitoskohtalausunto
 Katukorkeusilmoitus, 3 kpl
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto
 Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet
 LVI-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
 Hulevesisuunnitelma, 2 kpl
 LVI asemapiirustus, hulevedet, jätevedet, vesiliittymät jne
 Pihasuunnitelma
 Palotekniset erillisuunnitelmat, 2 kpl
 Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl
 Kerrosalalaskelma ja -kaavio
 Ulkoväriyessuunnitelma ja värilliset julkisivut, 12 kpl
 Yhteisjärjestelysopimus - luonnos
 Rakenteellinen turvallisuus riskiarvio
 Liito- oravaselvitys, 2 kpl
 Rakennusfysikaalinen riskiarvio
 Maaperän pilaantuneisuus, historiaselvitys
 Kosteudenhallintaselvitys
 Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä, 2 kpl
 Selvitys rakennuspaikan hallinnasta, 5 kpl
 Tonttileikkauspiirustukset
 Väestönsuojapiirustukset
 Ympäristöselvitys (esim. valokuvia)
 Naapurin suostumus
 Naapurin kuuleminen, 2 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH2, 2 kpl
 Rakennushankeilmoitus RH3, 3 kpl
 Meluselvitys, 4 kpl
 Muut pääpiirustukset poistumisporras
 Asemapiirros dwg
 Alueleikkauksia
 Paarikuljetuskaaviot, 2 kpl
 Yhteistilat
 Esteetön kerrotalo -lomake
Lisäselvitykset ja poikkeukset
 LUPAHAKEMUS
 Haetaan lupaa kahdelle 4- ja 5- kerroksiselle pistetalolle, niiden kansipihalle ja maanalaiselle pysäköintilaitokselle, joka on osa kolmelle tontille sijoittuvasta kokonaisuudesta.

Erilliset rakennusluvut on haettu kiinteistölle seuraavasti:

-Tontille 2 on haettu lupa (049-2022-1432) asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.
-Tontille 3 on haettu lupa (049-2022-1797) asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Tiistilä II, 310602 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 11.12.2019. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 4- ja 5-kerroksiselle asuinkerrostalolle (AK).

Tontilla länsilaidalla rakennuksen ylin asuinkerros tulee rakentaa vähintään 3 metriä sisäänvedettynä. Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee muodostaa massoitteeltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta hallittu ja harmoninen kokonaisuus olevan ympäristön kanssa.

Rakennusten länsiosiin alarinteen puolelle saa sijoittaa asuntokerrosalaa maantasoon. Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusten tuloilma tulee ottaa pihan puolelta. Kannenalaisen tilan ilmanottoaukot ja savunpoistoluukut tulee pihakannella integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on kadun puolella paikalla muurattu tiili. Rakennusten pääasiallisen värin tulee olla jokin muu kuin valkoinen. Tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin. Poistoilma-aukot tulee sijoittaa asuinrakennusten katolle. Talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa haittaa linnuille.

Kansipihan tulee olla vihreä ja se tulee suunnitella palvelemaan eri ikäryhmiä. Tontteja ei saa aidata, mutta asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuurin sopivalla tavalla. Tontin eteläpuolella kulkevaa liito- oravan ekologista yhteyttä tulee tukea tontin etelälaidalle istutettavilla puilla.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli, 940100 - maanalainen asemakaava on saanut lainvoiman 7.8.2013. Asemakaavan määräykset tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Itäisen naapuritontin 23-313-3 pysäköintiratkaisulle on annettu poikkeamispäätös, lupatunnus 2022-235-S, jonka perusteena on yhteiskunnan tukema asuntorakentaminen. Tonteilla 1-3 on yhteinen pysäköintilaitos, joten tontin 3 poikkeaminen vaikuttaa myös tonttiin 1.

RAKENNUSHANKE

Asuinrakennukset liittyvät korttelin yksikerroksiseen pysäköintilaitokseen ja sen päälle tulevaan kansipihaan. Sisäänajo pysäköintiin ja tontille 1 tapahtuu Kalastajantien kautta tonttien 2 ja 3 läpi.

Pohjoisemman asuinrakennuksen julkisivumateriaali on kadun puolella puhtaaksi muurattua tiiltä ja pihan puolella tiililaattaa. Eteläisemmän rakennuksen julkisivussa on tiililaattaa. Kaikki asuntojen parvekkeet ja terassit lasitetaan. Yhteistilat sijaitsevat osittain rakennusten kellarikerroksessa, samalla tasolla autohallin kanssa, sekä osittain

pihakannen tasossa.

Uusia asuntoja rakennetaan pohjoisempaan taloon 26 kpl, asuntojen keskipinta-ala on 52 m² ja kaikki duo-asunnot yhdistettyinä 59 m². Eteläisempään taloon rakennetaan asuntoja 32 kpl, asuntojen keskipinta-ala on 49 m² ja kaikki duo-asunnot yhdistettyinä 54 m². Tontinluovutusehdoissa on määritelty tarkemmin ELMO-elämänkaariasumisen kriteerit. Keskeiset ominaisuudet liittyvät esteettömyyteen, yhteisöllisyyteen ja muuntojoustavuuteen. Pohjoisemmassa talossa sijaitsee talopesula ja kaksi kuivaushuonetta, eteläisemmässä talossa talosaunat ja väestönsuoja.

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa asuinrakennusoikeutta on osoitettu koko korttelille 10 400 kem². Rakennusoikeudet on jaettu tonttikohtaisesti siten, että tontin 1 osuus on 3 450 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, tietyin edellytyksin mm. porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan, jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat, talousrakennukset, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat sekä alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 20% kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 5 680 kem², josta 3 450 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 1821 kem² asemakaavan ja 235 kem² MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta ja 174 kem² kellaria.

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Asemakaavan mukaan asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 m kansipihan korkeusasemaa korkeammalla. Kansipihan puolelle avautuvien 1. krs asuntojen lattia on suunnitelmassa esitetty 0,35 m kansipihan tasoa korkeammalle, koska tämä riittää hakijan mukaan kosteusteknisesti toimivaan ratkaisuun ja näin saadaan kansipihalta 1. krs tasoon rakennettavat luiskat lyhemmiksi.

Asemakaavan mukaan asuntojen tuloilma tulee ottaa pihan puolelta. Hakija esittää, että asuntokohtaisen ilmanvaihdon raitisilmaottojen paikat D olevissa asuntolinjoissa siirretään katolle, jotta ilmanottoaukkojen etäisyysvaatimukset saadaan täytettyä lähellä toisiaan olevissa pienasunnoissa.

Kaavan maanalainen rakennusala ylittyy (5,5 metriä) korttelin keskiosassa lounaisimman talon itäpuolella. Ylitys ei näy rakennetussa pihaympäristössä. Ylitystä tarvitaan, jotta tarvittava määrä parkkipaikkoja mahtuisi parkkihalliin.

Rakennukset ylittävät rakennusalan rajan siten, että mitoittavan kerrosalan rajaviiva ulkoseinässä (250 mm us-paksuus) asetetaan täsmälleen sallitun rakennusalan rajalle ja menevät osittain talojen välisen parkkihallin rakennusalan puolelle. Luoteisimman rakennuksen lounaisnurkka menee pihan puolella 5,2 m rakennusalaviivan yli. Tämä on tarpeen tarkoituksenmukaisen pohjaratkaisun saavuttamiseksi. Tontille sallittuja mitoittavia kerrosaloja ei ylitetä. Ratkaisuista ei koidu hakijan mukaan haittaa ympäristölle, talot eivät tule liian lähelle toisiaan, eikä muutos näy kaupunkikuvassa.

Luoteisimman rakennuksen länsiparvekkeen pohjoiskulma ulottuu korttelin rajalle ja menee ulokkeena 0,6 m verran kaupungin omistaman viheralueen päälle noin metrin korkeudella maanpinnasta. Perusteluna on, että parkkihallin mitoitus on niin tiukka, ettei tila riitä rakennuksen siirtämiseen parkkihallia kohti. Parkkihallia ei voi siirtää, koska hallin itäpäässä vastassa on NAL Oy:n rakennus. Uloke ei poikkea rakennusjärjestyksen 6 §:n määräyksistä. Asiasta on saatu kaupunkitekniikan keskuksen puoltava lausunto.

Rakennusten rakennusalojen asuntorakentamisen kerrosalan sisäisistä rajaviivoista poiketaan kellarikerroksen osalta n 15 m² alalla tarkoituksenmukaisen pohjaratkaisun saavuttamiseksi. Sallittua mitoittavaa kerrosalaa ei ylitetä.

Läntinen oleskelualue tehdään esteellisenä, perusteena on, että pihalla on muita esteettömiä oleskelualueita eikä alarinteen puolelta ole sisäänkäyntejä tai muita asumisen kannalta välttämättömiä toimintoja.

UVV:n luiskien kaltevuus on 8 %, perusteena on sisäkautta toimiva esteetön kulkuyhteys ja luiskan pidentäminen vaikeuttaisi piha-alueen muita toimintoja.

Sammutusreitit kulkevat kellariin autosuojan kautta. Sammutustyön helpottamiseksi autosuojassa on kuivalaskuputkisto. Kiinteistölle on ajoyhteys Kalastajantien kautta, jolloin luontevin reitti on tästä suunnasta eikä esim. kadun puolelta. Sammutusreitit tulee olla eri reitti kuin asukkaiden poistumisen. Asukkaat poistuvat pihakannelle tai kadulle siten kuin se talossa on mahdollista.

Asemakaavamääräyksissä tonttien aitaaminen on kielletty, koska viereinen Finnovikenin kosteikko on maakunnallista ekologista yhteyttä. Hakijan mukaan korttelin eteläreunaa on osin tarpeen aidata korttelialueen ja lähivirkistysalueen välisten korkeuserojen vuoksi, suoja-aitaa tehdään vain niiltä osin, kun putoamiskorkeus ylittää 0,5 m.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA

Autopaikkoja on asemakaavan mukaan osoitettava 1 ap/110 kem² kohti, kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Monikäyttötiloille on osoitettava 1 ap/100 kem². Kaavan mukainen autopaikkavaatimus on 32 ap.

Autopaikkoja on tontilla yhteensä 32 kpl, joista yksi ap on osoitettu liikuntaesteisille. Tontilla sijaitsee lisäksi 11 kpl osittaista toisen tontin paikkaa. Kaikki autohallin autopaikat varustetaan sähköautojen latauksen mahdollistavilla pikaliittimillä.

Kansipihalle on huoltoajo- pelastus- ja taksiajoreitit tonttien 3 ja 2 kautta.

Polkupyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan rakennettava 1 pp/ 30 kem² tai 2pp/ as eli yhteensä 250 kpl. Pyöräpaikkoja on esitetty tontilla lämpimissä sisätiloissa 116 pp ja lisäksi naapuritontilla 134 pp, lisäksi ulkotiloissa on 106 pp lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Hankkeessa on S1- luokan väestönsuoja, jonka suojatilan koko on 69 m². Suojapaikkoja on yhteensä 92 henkilölle. Rauhanajan käyttötarkoitus on irtaimistovarasto.

SELVITYKSET

Kulkuyhteydet ja piha ovat esteettömät ja parvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy.

Kortteli sijaitsee melualueella. Asemakaavan mukaan leikki- ja oleskelualueet ja parvekkeet tulee sijoittaa tai suojata melulta niin, etteivät melun ohjearvot ylitä. Julkisivujen ääneneristävyydestä on tehty erillinen selvitys, jota käytetään velvoittavana.

Tontilla on verraten jyrkät korkeuserot. Tontin korkotaso vaihtelee noin tasolta +4,40 (tontin itäreunasta) tasolle +8,15. Maa nousee jyrkästi Suomenlahdentien tason n +4,5:stä +22,6 metriin tontin eteläpuolen lähivirkistysalueelle. Ylemmissä osissa on avokalliota. Alueelta valuu tonteille pintavesiä, joille rakennetaan viivytysreitti rakennusten ohi. Hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota alueella, jonka kautta ja sivuitse virtaa paljon hulevesiä mereen. Lähivirkistysalueelta ja kannelta pintavaluntana syntyvien hulevesien viivytystilavuutta on kasvatettu kaavamääräyksiä isommaksi niin, että viivytettävä vesimäärä on mitoitettu kerran 20 vuodessa tapahtuvalle rankkasateelle asemakaavan esittämän 10 vuoden sijaan. Muut hulevedet on esitetty viivytettäväksi tontin pohjoisrajalle sijoitettavissa viivytysputkissa. Alueella on myös meritulvariski. Suunnittelussa on huomioitu alueellinen tulvakorko ja aaltoiluvara.

Hanke noudattaa rakennusyh-tiön omaa kosteudenhallintamenettelyä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Hanketta on käsitelty kaupunkikuvatoimikunnassa kaksi kertaa 7.3. ja 13.6.2022. Kaupunkikuvatoimikunta on jälkimmäisessä käsittelyssään puoltanut hanketta ehdoilla että, näkymien avaamiseksi lännen puoleisia parvekekaiteita tulee keventää, tulee esittää pysäköintihallista kansipihalle johtavan porrashuoneen suunnitelmat, korttelin yhteistä ajoliittymää ja liikennejärjestelyjä tulee tarkentaa ja samalla varmistaa kevyen liikenteen turvallisuus ja vihersuunnitelmaa tulee tarkentaa laadun ja laajuuden osalta ja maapohjalle tulee istuttaa kunnon puita. Lisäksi suositellaan huoneistokohtaisen ilmanvaihdon pääte-elimien sijoittamista muualle kuin parvekelasituksen pitkälle sivulle ja kevyttä näkösuojausta lasirakenteisiin parvekekaiteisiin.

Tekninen ennakkoneuvottelu on pidetty 15.9.2022.

Kaupunkikuvatoimikunnan ja teknisen ennakkoneuvottelun kirjaukset on hakijan mukaan huomioitu suunnitelmissa.

LAUSUNNOT

Ympäristönsuojelun ensimmäisessä lausunnossa syksyllä 2022 veloitetaan hakijaa teettämään kortteliin 23313 ja sen välittömään läheisyyteen liito-oravan papanoiden etsimiseen perustuva liito-oravakartoitus helmi-toukokuussa 2023. Jos lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei havaita kaadettavien puiden joukossa, voidaan puut kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. ulkopuolella. Korttelin

rakentamisen seurauksena korttelin länsipuolisen metsän puusto ei saa esimerkiksi vettyä korttelin hulevesistä, jotta se pysyy elinvoimaisena. Lintujen pesimärauha on ajalla 1.4. - 15.8, jolloin alueella ei saa tehdä kallioiden räjäytyksiä, murskausta tai paalutusta tms häiritsevää työtä. Finnook kosteikko on osa maakunnallista ekologista yhteyttä, jonka takia tonttien aitaaminen on kielletty. Tontin etelälaidan luonnonmukaisena hoidettavat alueen osat tulee huomioida ja mikäli nykyinen kallio/ metsä poistuu, tulee tilalle sijoittaa esim kuntaa. Alueiden puiden tulisi olla suureksi kasvavia. Hulevesien muodostumisen välttäminen sekä syntyneiden hulevesien viivyttäminen asemakaava-alueella on ensisijaisen tärkeää hulevesitulvariskistä johtuen. Hakija on kehittänyt suunnitelmia lausunnon mukaisesti tai ne on huomioitu lupamääräyksissä. Ympäristönsuojelun toisessa lausunnossa toukokuussa 2023 todetaan, että korttelin (sisältää kiinteistöt Kalastajantie 23, 25 ja 27) rakentamisen ehdoksi oli asetettu, että korttelista on kartoitettava liito-oravat ennen korttelin puiden kaatamista. Huhtikuussa 2023 suoritettiin liito-oravakartoitus, jossa korttelin puustosta ei havaittu merkkejä liito-oravasta tai potentiaalisista pesäpuista. Liito-oravakartoitus on tehty asianmukaisesti ja näin ollen voidaan todeta, ettei korttelin puusto ole osa liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa tai keskeistä kulkureittiä. Puustoa voidaan kaataa rakennuslupahakemuksissa esitetyllä tavalla.

Länsimetron lausunnon mukaan kaikki saatujen suunnitelmien mukaiset rakennustoimenpiteet jäävät metrotunne-lien suojavyöhykkeiden ulkopuolelle, mutta siitä huolimatta tulee metron sijainti huomioida alueen rakentamisessa Länsimetron lausunnon mukaisesti katselmuksilla, seurannalla ja suunnitelmien yhteensovittamisella. Länsimetron ja metron rataisännöinnin lausunnot on hakijan mukaan huomioitu hankkeessa.

Kaupunkisuunnittelukeskukselta ja kaupunkimittaukselta on myös saatu lausunnot.

Hakijan mukaan saadut lausunnot on huomioitu suunnitelmissa.

RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Tontilla toimii taloyhtiö sekä erillinen korttelikohtainen pysäköintiyhtiö. Yhteisistä tiloista, piha- ja oleskelualueista, jätehuollosta, pysäköinnistä, kulkuyhteyksistä, kunnossapidosta, talotekniikan reiteistä, lumensäilytyksestä, palomuurin rakentamatta jättämisestä tonttien rajoilla jne. sovitaan korttelin kolmen tontin kesken yhteisjärjestelysopimuksella. Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen luonnos ja sopimuksen esisopimus.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvan hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja rakennusvalvonta kolmelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

**Esittelijän
päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vt. rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajo.

Lupa myönnetään.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

piha- ja istutussuunnitelmat

Eriyissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

eriyissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-

insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi. Piha- ja

istutussuunnitelma esitellään lupakäsittelijälle.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

aloituskokous

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

sijaintikatselmus aidalle

rakennekatselmus

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 katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä talotekniikan aloituskokous.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on

sovittava johtojen omistajan kanssa ennen

toimenpiteisiin ryhtymistä

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava

luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu

ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan

luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Aloituskokouksessa nimettävä vastuhenkilö, joka huolehtii Länsimetron liittyvien tilapäisjärjestelyjen koordinoinnin LUP:n ja Länsimetron kanssa.

Lintujen pesimärauhan turvaamiseksi ei korttelissa 23313 saa kaataa puita tai tehdä paalutuksia tai muita erittäin häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavia toimenpiteitä 1.4. - 15.8. välisenä aikana.

Korttelin 23313 rakentamisesta ei saa aiheutua sellaisia vaikutuksia, jotka heikentäisivät liito-oravien ydinalueen puuston laatua korttelin länsipuolella. Haitallisia vaikutuksia ovat esim. puuston vettyminen. Kaupunkitekniikan keskuksen sijoituslupa tulee toimittaa allekirjoitettuna rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloittamista.

Puiden kaatoja ei saa tehdä liito-oravien pesimärauhan 1.4. - 31.7. aikana. Ennen puiden kaatoa on puiden kaadoista konsultoitava Espoon kaupungin luonnonhoitoyksikköä sekä ympäristönsuojelua. Ennen puiden kaatamista on kortteliin pystytettävä säästyvän puuston suoja-aita kaupungin ohjeiden mukaan. Puuston suoja-aidalle on järjestettävä katselmus kaupungin edustajan kanssa ennen puiden kaatojen aloittamista. Puiden kaadoista on ilmoitettava asukkailla hyvissä ajoin jättämällä maastoon infokirjeitä.

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

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.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Suunnitelmat tulee tarkentaa, täydentää ja muokata Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti hyvissä ajoin ennen töiden aiottua aloitusta. Päivitetyille suunnitelmille tulee saada Länsimetron hyväksyntä.

Hanke tulee toteuttaa yhteistyössä Helsingin kaupungin liikenteen kanssa huomioiden saatu lausunto.

Länsimetron tilat tulee huomioida rakennustöissä saadun Länsimetron lausunnon sisältämien vaatimusten mukaisesti. Mitään töitä ei saa aloittaa ennen Länsimetron hyväksyntää.

Rakennushankkeelle on nimettävä

kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Paikanmerkitseminen ja sijaintikatselmus on suoritettava kaikille rakennuksille ja rakennelmille.

Ennen muuraustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa.

Hyväksymistä varten on tiilien värien ja pintastruktuurien vaihtoehdoista (2-3 kpl) esitettävä riittävän kokoiset mallipalat. Samalla esitellään liittyvät materiaalit ja värit.

Ennen elementtien tilausta on lopulliset pääsuunnittelijan ennakkoon hyväksymät vaihtoehdot tiililaattapintaisista muurausmalleista esiteltävä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää varten työmaalla pidettävässä tarkastuksessa yhdessä paikallamuurattavan tiilimallin kanssa.

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.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman, jolla voidaan todentaa ulkovaipan ääneneristykseen vaatimustenmukaisuus

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.

Uudisrakennuksen käyttöönottoon mennessä on asemakaavan edellyttämät autopaikat oltava toteutettuina.

Mahdollisille tilapäisille pysäköintiratkaisuille tontin ulkopuolella tulee hakea erillinen lupa.

Tämä lupa ei oikeuta sellaiseen puunkaatoon tai maanpinnan muokkaukseen, johon tarvitaan MRL 128 § mukainen maisemätyö 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

käytettävissä 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 kanssa.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, että hankkeen esteettömyys toteutuu suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista. Pääsuunnittelijan allekirjoittama muistio työmaakäynnistä on toimitettava käyttöönosta vastaavalle rakenneinsinöörille.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä 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, 127, 133, 135, 139 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Jaana Hietanen-Köninki
p. 040-487 3193
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

