

## § 101

**Uudisrakennuslupa 2022-1797 Kalastajantie 23**

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Päätöspäivämäärä                   | 29.6.2023 |
| Päätös annetaan julkipanon jälkeen | 5.7.2023  |

|  |  |   |             |           |          |                        |
|--|--|---|-------------|-----------|----------|------------------------|
| <b>Rakennuspaikka</b>                                    | 49-23-313-3<br>MATINKYLÄ<br>Pinta-ala 2666.0<br>Kaava<br>Kaavanmukainen<br>käyttötarkoitus<br>Kaavanmukainen<br>rakennusoikeus<br>Valmiiden rakennusten<br>kerrosala | Kalastajantie 23<br>02230 ESPOO<br><br>Asemakaava<br>AK, Asuinkerrostalojen korttelialue<br>3200.0 k-m <sup>2</sup><br>0.0 k-m <sup>2</sup> |             |           |          |                        |
| <b>Hakija</b>  | Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala<br>PL 49<br>02070 ESPOON KAUPUNKI  |   |             |           |          |                        |
| <b>Toimenpide</b>  | Asuinkerrostalo (696K), maanalainen autohalli (697L) ja kahdeksan<br>maalämpökaivoa<br><br>Pääsuunnittelija: Saarinen Ulla arkkitehti<br>Uusi rakennus               |   |             |           |          |                        |
|  | Luvan<br>rakennus  | Pysyvä<br>rakennustunnus  | Kokonaisala | Kerrosala | Tilavuus | Kerrosten<br>lukumäärä |
|  | 1  | 104052696K  | 4974.0      | 4702.0    | 17425.0  | 11                     |
|  | 2  | 104052697L  | 739.0       | 739.0     | 2476.0   | 1                      |
| <b>Rakenteellinen<br/>paloturvallisuus<br/>Lausunnot</b> | Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen<br>vaativa<br>Paloluokka P1  |   |             |           |          |                        |
|  | Länsimetro Espoo   | 08.11.2022  |             |           |          | Ehdollinen             |
|  | Espoon ympäristö- ja<br>rakennusvalvontakeskus,<br>ympäristönsuojelun<br>palvelualue   | 22.11.2022  |             |           |          | Ehdollinen             |
|  | Espoo<br>Kaupunkisuunnittelukeskus   | 20.12.2022  |             |           |          | Ehdollinen             |
|  | Naapurien kuuleminen,  | 13.01.2023  |             |           |          | .                      |

|                                |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|
| 2kpl                           |            |            |
| Kaupunkimittausyksikkö         | 22.12.2022 | Puoltava   |
| rataisännöinti Metron          | 13.01.2023 | Ehdollinen |
| Rajanaapurit Espoo             | 02.01.2023 | Puoltava   |
| Pelastuslaitos                 | 10.02.2022 | Ehdollinen |
| Kaupunkikuvatoimikunta         | 13.06.2022 | Ehdollinen |
| Espoo                          |            |            |
| Kaupunkisuunnittelukeskus      | 23.03.2023 | Ehdollinen |
| Ympäristönsuojelun palvelualue | 15.05.2023 | Ehdollinen |

## Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 22kpl  
 Valtakirja, 2 kpl  
 Energiaselvitys ja -todistus  
 Esteetön kerrostalo, suunnittelu- ja tarkastusasiakirja.  
 Esteettömyys selvitys  
 Rakennussuunnittelun perusteet ja hankekuvaus  
 Rakennusoikeuslaskelma  
 Maalämpökaivon etäisyydet  
 Maalämpökaivot suhteessa länsimetroon detalji  
 Selvitys oleskelualueiden ja ulkovaipan melutasoista  
 Muu selvitys, LVI, 3 kpl  
 Pysäköintihalli koko korttelin alueella  
 Muut pääpiirustukset, 3 kpl  
 Palotekniset erillissuunnitelmat, 5 kpl  
 Pihasuunnitelma  
 Piha- ja istutussuunnitelma  
 Pinnantasaussuunnitelma  
 Poikkeamispäätös  
 Rasitesopimus - Yhteisjärjestelysopimus  
 Lähtötiedot hulevesien käsittelylle  
 Hulevesisuunnitelma, 2 kpl  
 Kosteudenhallintaselvitys  
 Selvitys naapurien kuulemisesta, 2kpl  
 Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto  
 Rakennushankkeen akustisen suunnittelun  
 Ulkovärisuunnitelma  
 Väestönsuojapiirustus  
 Rakennushankeilmoitus RH3, 2 kpl  
 Rakennushankeilmoitus RH4  
 Katukorkeusilmoitus, 2 kpl  
 HSY:n liitoslausunto  
 Asemapiirustus DWG  
 Pääsuunnittelijan yhteenveto  
 Maalämpökaivojen rakentamistapaselostus  
 Maalämpökaivojen porausuunnitelma  
 Liito-oravatarkastelu, 2 kpl  
 Yhteistilavertailu  
 Rakenne- ja talotekniikan suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaativuusluokat

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

Suunnittelun ja toteutuksen perusteet  
Rakennusfysikaalisen toiminnan riskiarvio  
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio  
LVI hankekuvaus  
Paarikuljetuksen tilantarve  
Johtoselvitys  
Selvitys rakennus-/purkujätteen käsittelystä

### LUPAHAKEMUS

Haetaan rakennuslupaa 11- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, maanalaiselle pysäköintihallille sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen.

Erilliset rakennusluvut on haettu kiinteistölle seuraavasti:

- Tontille 1 on haettu lupa (049-2022-1431) kahden asuinkerrostalon ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen.
- Tontille 2 on haettu lupa (049-2022-1432) 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 11-kerroksiselle asuinkerrostalolle (AK).

Katutasoon tulee sijoittaa vähintään 100 kem2 monikäyttötilaa. Rakennusten katu- ja pihatason julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Asuinrakennusten porrashuoneisiin tulee toteuttaa sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta. Rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloja vähintään 80 kem2. Kannenalaisen tilan ilmanottoaukot ja savunpoistoluukut tulee pihakannella integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin.

Uudisrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili. Rakennusten pääasiallisen värin tulee olla jokin muu kuin valkoinen. Tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin. Talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä linnuille. Uusiutuvan energian tuotantolaitteet tulee sijoittaa laadukkaasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

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

Pysäköintiratkaisulle on annettu poikkeamispäätös, lupatunnus 2022-235, jonka ehdot on otettu huomioon suunnitelmissa.

### RAKENNUSHANKE

Rakennukseen sijoittuu useita koko korttelia palvelevia yhteistiloja, myös

korttelipiha ja sen alla sijaitseva pysäköintihalli ovat yhteiset. Katutasossa on yhteiset askartelu- ja työtilat ja yhteinen kerhotila avautuu pihakannelle. Niiden lisäksi talon asukkaiden käytössä on 1. kerroksessa pesula, ulkoiluväline- ja lastenvaunuvarastot sekä ylimmässä kerroksessa kerhotila ja kaksi saunaosastoa. Asumisohjaajan työtila ja yhteiskäytössä olevien tavaroiden varastona toimiva palvelukeskus kuuluvat Nuorisosauniliiton (NAL) konseptiin, jossa nuoria autetaan itsenäisen elämän alkuun. Irtaimistovarastot, väestönsuoja ja tekniset tilat sijaitsevat pääosin kellarissa.

Katutasossa oleva ensimmäinen kerros on normaalia korkeampi. Kadun ja kansipihan korkeuseron vuoksi kellarissa ja 1. kerroksessa on useita tasoja rakennuksen sisällä.

Julkisivut ovat kahdella eri värisellä tiilellä paikalla muuratut. Alimman kerroksen tasolla julkisivua elävöittää tehostemuuraus, jossa tiilet työntyvät ulos julkisivupinnasta. Asuntojen ikkunoita ja ranskalaisia parvekkeita on korostettu pystyyn ladotulla tiilipalkilla sekä ikkunanvesipellin muodostavalla muototiilellä. Parvekekentän taustaseinä on puukuvioitua julkisivulaminaattia.

Uusia asuntoja on yhteensä 81 kpl, kaikki asunnot ovat yksiöitä tai kaksioita. Asuntojen keskipinta-ala on 33,1 m<sup>2</sup>. Asunnot varustetaan pääosin ranskalaisilla parvekkeilla. Jokaisessa kerroksessa on yksi esteetön 2H+KT-asunto, jolla on tuuletusparveke, myös 11. kerroksen saunaosaston yhteydessä on tuuletusparveke.

Hankkeessa on poikettu tilojen koon osalta PKS- opiskelija- asuntojen yhteistilaohjeesta.

Rakennuksen länsipuolelle sijoittuu korttelin asukkaiden yhteinen melulta suojattu korttelipiha. Yhteispihan pihapeli-, oleskelu-, kuntoilu- ja leikkialueet sekä viljelylaatikot sisältävä kansipiha liittyy tontin eteläpuolella olevan puistoalueen maastonmuotoihin. Tontin lounaiskulmassa on hulevesiallas, johon eteläisen puistoalueen ja pihakannen hulevedet johdetaan. Pysäköintihalliin johtavalla ajoluiskalla on viherkatto.

## RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen tonttijaossa määrätty asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on tontilla 3 200 kem<sup>2</sup>, josta 100 kem<sup>2</sup> on varattu monikäyttötilojen rakentamiseen. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, jätehuollon ja kiinteistöhoitoon tilat, tekniset tilat ja kuilut, pysäköintitilat, väestönsuojatilat ja alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 5 713 kem<sup>2</sup>, josta 3 198 kem<sup>2</sup> on varsinaista rakennusoikeutta, 1 361 kem<sup>2</sup> asemakaavan ja 882 kem<sup>2</sup> MRL 115 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta ja 272 kem<sup>2</sup> kellarialueita. Rakennusoikeutta jää käyttämättä 2 kem<sup>2</sup>.

## VÄHÄISET POIKKEAMISET

Rakennettava tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennettavan rakennuksen käyttötarkoitus on opiskelija-asumiseen verrattava nuorisoasuminen ("erityisasuminen"). Asuntojen pesutilojen mitoituksessa sovelletaan ympäristöministeriön esteettömyysasetuksen 9 § mom 3: a. Vaikka sovelletaan esteettömyysasetuksen erityisasumiskohtaa, rakennus ei sovi tukea vaativien ryhmien asumiseen, koska kaikki asunnot eivät ole esteettömiä, eikä erityisryhmien asumista ole huomioitu rakennuksen paloturvallisuudessa.

Hakijan mukaan korttelin asemakaavan laatiminen on ollut osa ELMO-hanketta, jossa on tutkittu "elämänkaariasumista". Tavoitteena on ollut luoda elämäntilanteeltaan erilaisten ja eri-ikäisten asukkaiden yhteisöllinen kortteli. Korttelin asuntotyyppistö on jaettu kolmeen kokonaisuuteen, joista yksi on nuorisoasunnot ja hallintamuotojakauma on kehitetty sellaiseksi, että se mahdollistaa haluttaessa asumisen eri elämäntilanteissa samassa korttelissa. NAL Asunnot Oy rakennuttaa ja vuokraa kohtuuhintaisia asuntoja työelämässä aloitteleville 18-29-vuotiaille nuorille. Nuorisoasunnot ovat keskipinta-alaltaan pieniä, ja mitoittamalla pesutilat tiukasti voidaan käytettävissä olevat neliöt priorisoida asuinhuoneeseen.

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 SEKÄ VÄESTÖSUOJA**  
Pysäköintiratkaisulle on haettu poikkeamispäätös, 2022-235, jonka mukaan auto- ja pyöräpaikat toteutetaan. Poikkeamispäätöksellä kolme autopaikkaa sijoittuu pihalle asemakaavan edellyttäessä sijoittamaan autopaikat ma1-merkitylle alueelle.

Autopaikkoja tulee rakentaa asemakaavan mukaan asunnoille vähintään 1 ap/ 110 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto ja monikäyttötiloille 1 ap/ 100 kem<sup>2</sup>. Jos tontille rakennetaan opiskelija-asuntoja, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 40 %. Asemakaavan mukainen autopaikkamäärä on 41 ap.

Poikkeamispäätöksen mukaan autopaikkoja on toteutettava vähintään 27 ap.

Autopaikkoja rakennetaan hankkeelle 27 kpl. Asuntojen autopaikat sijaitsevat pysäköintihallissa (23 ap) ja pihalla (3 ap), monikäyttötilojen autopaikka (1 ap) sijaitsee pihalla. Pihalla olevista autopaikoista monikäyttötilan käyttöön osoitettu paikka sekä yksi pysäköintihallissa olevista paikoista ovat esteettömiä. Hankkeen autopaikoista tontille sijoittuu 22 ap, loput 5 ap sijaitsevat osin toisella tontilla. Kaikki autohallin autopaikat varustetaan sähköautolatausvarauksella.

Pyöräpaikkoja on rakennettava asemakaavan mukaan asunnoille vähintään 1 pp/ 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto ja monikäyttötiloille 1 pp/ 40 kem<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan asunnoille on

toteutettava 165 pp.

Poikkeamispäätöksen mukaan polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 107 pp. Pyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 129 kpl. 110 polkupyöräpaikkaa sijoittuu asemakaavamääräyksen mukaisesti katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. 19 kpl monikäyttötilojen sekä muun lyhytaikaisen pysäköinnin pyöräpaikkaa sijoittuu ulos sisäänkäynnin läheisyyteen ja pihakannelle.

Väestönsuojatilat sijaitsevat kellarikerroksessa. Suojapaikkoja on 86 henkilölle. Normaaliajan käyttö on irtaimistovarasto.

#### SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty yhteispihojen leikki- ja oleskelualueiden, parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Hanke on suunniteltu laadittujen meluselvitysten mukaisesti.

Palotekniset vaatimukset ja savunpoistosuunnitelmat on esitetty erillisissä paloteknisissä selvityksissä. Jokaisesta asunnosta on yhteys kahteen osastoituun porrashuoneeseen, jotka johtavat katutasolle.

Porrashuoneeseen on esteetön käynti kadulta, korttelipihalta ja autohallista. Asuntoihin, kerhotiloihin, asumisohjaajan huoneeseen, palvelukeskukseen ja saunaosastoihin sekä varastotiloihin on esteetön kulkuyhteys porrashuoneesta. Pesutupaan, kuivaushuoneeseen sekä askartelu- ja työtiloihin on esteetön yhteys ulkokautta. 1. kerroksen yhteistilat, 11. kerroksen kerhotila ja sen yhteydessä oleva saunaosasto sekä kellarin varastotilat ovat esteettömät. Rakennuksessa on kaksi LE-wc:tä, toinen on kerhotilan yhteydessä ja toiseen on käynti porraskäytävästä. Asunnoista 11 % on esteettömiä. Kalastajantien katualueelta on järjestetty esteetön yhteys porrashuoneeseen. Esteetön yhteys porrashuoneen sisäänkäyntitasolta asuntokerrostasolle on järjestetty luiskan ja läpisyöttävän hissillä avulla. Hissi on parikuljetukseen soveltuva.

Kortteliin on asemakaavan laadinnan yhteydessä tehty liito-oravakartoitus vuonna 2017 ja uusi kartoitus vuonna 2021. Vuoden 2021 liito-oravakartoituksessa todetaan, että korttelin puusto on edelleen liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveliaista metsää. Korttelialueen rajalla havaittiin maastokäynnillä kolme potentiaalista pesäpuuta. Tästä syystä on tarpeen tarkistaa uudelleen keväällä 2023, ettei korttelin puusto muodosta liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

Hulevesien viivytysrakenteet sijaitsevat rakennuksen ja katualueen välissä. Hulevedet ohjataan sadevesien viemäröintiin. Korttelin etelänpuoleiselta viheralueelta valuu hulevesiä tonttirajan tulvareitille. Hulevedet ohjataan tulvareitin vedenjakajalta länteen ja itään. Valtaosa tulvareitille tulevista vesistä suuntautuu lähteen. Itään suuntautuvan tulvareitin hulevedet ohjataan hulevesipainanteeseen ennen niiden johtamista sadevesien viemäröintiin. Tulvareitti on varustettu ylivuotokaivoilla. Tulvakorkeus on huomioitu suunnitelmissa.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 13.6.2022 ehdoin ja suosituksin. Suunnitelmia on kehitetty annetun lausunnon mukaisesti.

Hankkeesta ei ole nähty tarpeelliseksi järjestää erillistä teknistä ennakkokäsittelyä.

#### LAUSUNNOT

Kaupunkisuunnittelukeskuksen lausunnon mukaan suunnitelmaa tulee kehittää niin, että toteutus noudattaa katutason julkisivuista annettua määräystä entistä paremmin ja mahdollistaa katutason yhteistilojen (pesutupa) käyttö siten, että asukkaan ei tarvitse pyykkien kanssa kulkea jalkakäytävän kautta, vaan asukas voi käyttää yhteistilaa oman pihan puolella tai asuinrakennuksessaan kulkien. Hakijan vastineen mukaan saatu lausunto on huomioitu suunnitelmissa.

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. Finnoon 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 on suoritettu 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.

Pelastuslaitoksen lausunnon mukaiset kommentit on hakijan vastineen mukaan huomioitu suunnitelmissa.

#### RASITTEET JA MUUT SOPIMUKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu yhteisjärjestelysopimuksen luonnos.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Luvan hakija on tiedottanut hankkeesta kahdelle naapurille ja

rakennusvalvonta kahdelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa. MRL 133 § 2. 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

**Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:**

pohjarakennesuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

lujuuslaskelmat

salaojasuunnitelma

pintavesisuunnitelma

kosteudenhallintasuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

**Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettyjä seuraavat katselmuksia:**

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 talotekniikan aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on pidettävä aloituskokous, jossa on



esitettävä työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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 vastuuhenkilö, 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 ääntä 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.

Asemakaavan mukaista hulevesien mitoittamiseen / 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.

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.

Hankkeessa on noudatettava MRL 150 d §:n mukaista erityismenettelyä. Menettelyn kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksen yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyvän laatiman riskikartoituksen perusteella.

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

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

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

Mikäli tuuletusparvekkeet halutaan ottaa oleskelukäyttöön, tulee ne suojata melulta tarkoituksenmukaisesti.

Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.

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

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 maisematyöluva

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 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 voimassaoloaikaa 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](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely****Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.