

§ 139

Laajennuslupa 2024–1036, Lämpömiehenkuja 2

Päätöspäivämäärä 14.11.2024
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.11.2024

Rakennuspaikka

49-10-14-7 Lämpömiehenkuja 2
OTANIEMI 02150 ESPOO
Pinta-ala 91552.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen K-1 (liike- ja toimistorakennusten
käyttötarkoitus korttelialue)
Kaavanmukainen rakennusoikeus 16 600.0 k-m²
Valmiiden rakennusten kerrosala 52161.0 k-m²

Hakija

Kiinteistö Oy Metallum c/o HGR Property Partners Oy
Erottajankatu 11 A 23
00130 HELSINKI

Toimenpide

Kahden toimistorakennuksen (3779 ja 381D) laajennus tontin 10-14-7
määräaloilla M509 ja M508

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Laajennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	1015723779	1017.0	156.0	3320.0	3
2	101572381D	12537.0	12537.0	49636.0	7

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Poikkeuksellisen
vaativa

**Rakenteellinen
paloturvallisuus**

Paloluokka P0 / P1

Lausunnot

Länsimetro Espoo	14.10.2024	Ehdollinen
Kaupunginmuseo	16.10.2024	Mahdollistava
Naapurien kuuleminen 3 kpl	12.11.2024	Mahdollistava
Kaupunkimittausyksikkö	25.10.2024	Puoltava
Metron rataisännöinti	30.10.2024	Ehdollinen

Ympäristönsuojelun palvelualue 28.10.2024 Mahdollistava

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset 19 kpl
Kaupparekisteriote
Valtakirjat 7 kpl
Rasite- tai yhteisjärjestelysopimus
Hankekuvaus
Katukorkeusilmoitus
HSY:n liitoskohtalausunto
Kerrosalalaskelma ja -kaaviot
Energiaselvitys ja -todistus
Esteetön rakennus -lomake
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä
Maaperän haitta-ainetutkimus
Perustamistapalausunto
Piha- ja pinnantasaussuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Paloturvallisuussuunnitelmat
Selvitys sammutuslaitteistosta
Väestönsuojalaskelma ja -selvitys
Selvitys rakennusalan ylityksistä ja katoksista
Auto- ja pyöräpaikkaselvitys
Pt-kaupan pysäköintialueen liikennetarkastelu
Rakennushistoriaselvitys
Luontoselvitykset
Puustokartoitus
Viherkerroinlaskelma
Havainnekuvat
Valokuvia
Värillinen aluejulkisivu 2 kpl
Tonttileikkaukset
Länsimetron lausunto
Rakennusvalvonnan ennakkoesittelyn muistio
LVI-ennakkoesittelyn muistio
LVI-asemapiirustus
LVI-suunnittelun perusteet
Akustisen suunnittelun perusteet
Rakennusfysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake

Lisäselvitykset ja

Haetaan lupaa kahden olevan rakennuksen (*3779 ja *381D) väliin ja

poikkeukset

osittain alle rakennettavalle laajennusosalle sekä olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutokselle tutkimustilasta toimistotilaksi. Osittain maan alle rakennetaan päivittäistavaramyymälä. Lisäksi rakennetaan pysäköintitilaa maantasoon sekä kansipihan alle ja päälle. Laajennusosan paikalla sijainneen väliosan purkamiseen on haettu erillinen lupa (2024–567). Samalla haettiin lupaa maanmuokkaukselle, louhimiselle määräaloilla 7M508 ja 7M509 sekä olevien rakennusten *3779 ja *381D osittaiselle purkamiselle raakatilaksi.

ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 22.4.2024 hyväksytty Kivimiehen asemakaavamuuotos, jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Alueelle saadaan sijoittaa myös ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja. Laboratorioita ja työhuoneita saadaan sijoittaa osaksi tai kokonaan maanpinnan alapuolella olevaan tilaan. Alueelle ei saa sijoittaa yli 4000 kem²:n kokoista vähittäiskaupan suuryksikköä. Toimenpidealue sijaitsee osittain metron maanalaisen kaavan ja metron kalliotilojen päällä. Rakennuksissa *3779 ja *381D on asemakaavassa merkintä sr, jonka mukaan rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä on säilytettävä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet. Suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja. Muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava rakennussuojeluviranomaisen kanssa. Asemakaavaan merkitystä kerrosalasta vähintään 15 % on käytettävä liiketilaa varten. Liiketilat tulee rakentaa siten, että ne muodostavat elävää kaupunkikuvaa Otaniemmentien varrelle. Asemakaavaan on merkitty räystäiden enimmäiskorkoja, mutta rakennusten kerroslukua ei ole rajoitettu. Olevat rakennukset ovat kolmikerroksisia.

3 § Kaupunkikuva ja rakentamisen tapa

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää Otaniemen alueelle ominaista punatiiltä. Rakentamisen tulee massoiteltaan, mittasuhteiltaan, julkisivujen käsittelyltään sekä käytettävien materiaalien ja värien osalta muodostaa hallittu ja harmoninen kokonaisuus kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön kanssa. Ilmanvaihtokoneet, aurinkopaneelit ja muut tekniset laitteet tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennusten arkkitehtuuria. Tekniset tilat saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle kaavaan merkityn kerrosluvun estämättä. Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa viherkatto tai alueen rakennuksille tyypillinen pulpettikatto.

4 § ja 5 § Piha-alueet ja kansipihat

Piha-alueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla. Tontit tulee pääosin järjestellä luonnonmukaisin tasoeroin. Mikäli tukimuureja on välttämätöntä rakentaa, tulee materiaalien ja toteutustavan sopia maastoon, korttelin yleisilmeeseen ja kaupunkikuvaan. Tontteja ei saa aidata toista tai yleistä aluetta vastaan, ellei se tontin käytön kannalta ole erityisesti tarpeen. Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä. Kansipihan rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida rakennuksiin ja piharakenteisiin. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa

yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Kansipihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Kansipihalle tulee olla ulkotilassa kulkeva yhteys.

10 § Alueella on huomioitava maanalainen asemakaava sekä maanalaiset tilat suojaetäisyyksineen.

17 § Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

TONTTI

Kortteliin on asemakaavan edellyttämänä laadittu sitova tonttijako, joka on hyväksytty 4.9.2024. Tontit eivät ole vielä tonttirekisterissä. Sitovan tonttijaon mukaan määräaloista 7M508 ja 7M509 muodostettiin tontti 10-86-2 ja määräaloista 7M506 ja 7M507 muodostettiin tontti 3. Tämä hakemus koskee tonttia 2. Jäljempänä tontti 2 = määräalat 7M508 ja 7M509 ja tontti 3 = määräalat 7M506 ja 7M507.

RAKENNUSHANKE

Metallimiehenkuja 6–8 on vuonna 1970 valmistunut ja 1987 laajennettu tutkimuslaitoskokonaisuus. Alkuperäiset osat ovat [REDACTED] ja [REDACTED] suunnittelemat. Myöhemmän lisäosan on suunnitellut Arkkitehtitoimisto [REDACTED]. Säilytettävien tutkimuslaitosrakennusten *3779 ja *381D jo aiemmassa luvassa haetut muutokset olivat huonokuntoisen ulkovaipan uudelleen rakentaminen sekä sisäosien purkaminen raakatilaksi. Vanhan väliosan purkamisen vuoksi osiin säilytettävien rakennusten julkisivuista haettiin lupa väliaikaisille julkisivuille. Uuden laajennusosan rakentamisen myötä väliaikaiset julkisivut puretaan. Tähän lupaan sisältyy tutkimuslaitosten muuttaminen raakatilasta toimistotilaksi. Uuden laajennusosan käyttötarkoitus on toimistorakennukset. Lisäksi laajennusosaan tulee liiketilaa. Metallimiehenkujan ja Metallimiehenkuja 6:n väliin rakennetaan uusi muuntamo.

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus on 16 600 kem², josta liiketilaa varten on käytettävä vähintään 15 %. Luvan 2024-567 jälkeisessä tilanteessa tontilla 2 käytettiin kerrosalaa 2654 kem² (rakennus *3779) + 2237 kem² (*381D) = 4891kem². Tässä luvassa olevat rakennukset muodostavat toisissaan kiinni olevan, kahdesta rakennuksesta koostuvan kokonaisuuden. Tontin rakennusten kerrosala on tämän hankkeen jälkeen yhteensä 17584 kem², josta asemakaavan sallimia ylityksiä on 89 kem² (jätehuoneet, kiinteistöhuolto ja muuntamo), MRL 115 §:n sallimia ylityksiä 1423 kem² (US 250mm ylitys 267 m², talotekn. kuilut ja hormit 68 m², yleisiin tiloihin avautuvat tekniset tilat 1088 m²). Sallittujen ylitysten jälkeen rakennusoikeudellista kerrosalaa käytetään yhteensä 16072 kem², eikä asemakaavassa annettua rakennusoikeutta ylitetä. Liiketilan kerrosalaa on 2712 kem², joka on 16,3 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Kokonaisalaa on yhteensä 18530 m² ja tilavuutta 69965 m³. Kellaria on yhteensä 946 m². Rakennuksen *3779 osuus kokonaisalasta on 3756 m², kerrosalasta 2810 kem², (josta asemakaavan ja MRL 115 §:n sallimia ylityksiä 354 kem²) ja tilavuudesta 12628 m³. Kellaria rakennuksessa on 946 m². Rakennuksen *3779 kokonaisala kasvaa hankkeen myötä 1017 m², kerrosala 156 kem² ja tilavuus 3320 m³. Kellari laajenee 861 m². Rakennuksen *381D osuus

kokonaisalasta on 14774 m², kerrosalasta 14774 kem², (josta asemakaavan ja MRL 115 §:n sallimia ylityksiä 1158 kem²) ja tilavuudesta 57337 m³. Rakennuksessa ei ole kellaria. Rakennuksen *381D kokonaisala kasvaa hankkeen myötä 12537 m², kerrosala 12537 kem² ja tilavuus 49636 m³. Rakennuksessa ei ole kellaria. Kaikkiaan kokonaisala kasvaa 13554 m², kerrosala 12693 kem² ja tilavuus 52956 m³. Kellaria tulee 861 m² lisää. Rakennusoikeuden käyttö tontilla kasvaa 11293 kem².

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Vähäinen poikkeaminen asemakaavasta: Asemakaavan 3 §:n mukaan julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää Otaniemen alueelle ominaista punatiiltä. Punatiili säilyy korjattavien julkisivujen päämateriaalina ja uudisosissakin punatiiltä käytetään laajennusosan katutason julkisivussa sekä muuntamorakennuksessa. Uuden laajennusosan muissa julkisivuissa on käytetty punertavaksi maalattua teräs-/alumiinipeltiä sekä lasia.

Laajennusosan ulkoseinien pilasterimaiset ulokkeet sekä räystäs ylittävät rakennusalan rajan Metallimiehenkujan puolella suurimmillaan 0,25 m. Laajennuksen nurkka ylittää rakennusalan rajan Otaniementien ja Lämpömiehenkujan kulmassa suurimmillaan 0,73 m. Ylityksen leveys on noin 2,5 m ja se jää kokonaisuudessaan pihakannen alle kansipihan rakennusalan alueelle.

Laajennusosa ylittää rakennusalan sisäisiä osa-alueiden rajoja, jotka säätelevät julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen suurinta sallittua korkeutta. Asemakaavaan merkittyä räystäskorkeutta ei ylitetä, mutta räystäskorkeuksien rajat ylittyvät kaikkiaan yhdessätoista kohdassa.

Piha-alueelle tuleva muuntamorakennus sijoittuu osaksi rakennusalan ulkopuolelle. Ylityksen laajuus on 21 m².

Pihakannen pyöräkatoksen yhteyteen tuleva IV-kuilu sijoittuu talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Ylityksen laajuus on 10 m².

Asemakaavan sallimaa piharakennusten ja katosten rakennusalan ulkopuolelle sijoittumista enintään 100 m² ei ylitetä.

Huoltopihan katos ylittää rakennusalan rajan kahdessa kohtaa, toinen noin 8 m²:n ja toinen 1 m²:n alalla. Maanalaisen pysäköintilaitoksen portaan katos tontin pohjoisnurkassa sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle noin 7 m²:n alalta. Pihakannen pyöräkatos sijoittuu talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle 34 m²:n alalta. Rakennusalan ulkopuoliset piharakennukset, katokset ja niiden osat on esitetty asemapiirustuksessa, lisäksi niistä on erillinen kaavio.

Tontilla säilyvien kahden rakennustunnuksen välille ei rakenneta palomuuria. Rakennukset muodostavat laajennusten myötä uudelleen yhden kokonaisuuden, jota on palosuunnitelmissa sekä -simuloinneissa käsitelty yhtenä rakennuksena.

Esitetyt poikkeamiset esitetään hyväksyttäväiksi vähäisinä.

PIHA-ALUEET JA TONTTI

Asemakaavassa suojelumerkinnällä olevat puut säilytetään. Asemakaavan mukaisesti hankkeessa on käytetty viherkerrointa. Viherkertoimen tuloskortin mukaan asemakaavassa asetettu tavoitetaso 0,80 täyttyy. Tontin vettä läpäisemättömän pinnan osuus on 66 %.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖNSUOJA

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/120 kem2 toimistokerrosalaa sekä 1 ap/150 kem2 liiketilaa ja pyöräpaikkoja 1/50 kem2 sekä toimisto- että liiketilaa. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Autopaikkavaatimus on kaikkiaan 131 ap (toimistotilaa $13\ 360 / 120 = 112$ ap + liiketilaa $2712 / 150 = 19$). LE-paikkavaatimus on 30 autopaikkaa kohden suunnitellaan 1 LE-autopaikka ja sen jälkeen +1 LE-ap jokaista alkavaa 50 ap:ta kohden. Tontille tulee kaksi ajoliittymää Metallimiehenkujalta. Rakennuksen *3779 luoteispuolelle tulee kansipiha, jonka päälle sijoittuu 47 autopaikkaa ja alle K1 tasolle 35 autopaikkaa. Rakennuksen *381D lounaispuolisen kansipihan alle sijoittuu 16 autopaikkaa, joista on esteetön yhteys päivittäistavaramyymälään ja ravintolaan. Ajoyhteys on järjestetty tontin 3 kautta Lämpömiehenkujalta. Kansipihan päällä ja maan tasossa on 35 autopaikkaa, joille on ajoyhteys Metallimiehenkujalta tontin 3 kautta. Samasta ajoliittymästä ajetaan 12:lle maantasopaikalle, joista poistuminen tapahtuu Metallimiehenkujan toisen tontilla 2 sijaitsevan liittymän kautta. Hakemuksen liitteenä on sopimukset rasitejärjestelyistä. Pihakansien alle toteutetaan 51 autopaikkaa, joista LE-paikkoja on yksi. Avopaikkoja on 85 kpl, joista kolme on LE-paikkoja. Autopaikkoja toteutetaan siten yhteensä 136 kpl. Kiinteistölle tulee lisäksi autopaikkoja tontille 3. Tontin 3 pihajärjestelyt käsitellään eri luvassa. Pyöräpaikkavaatimus on 322 paikkaa ($16072 / 50 = 322$). Pyöräpaikkoja toteutetaan yhteensä 323 kpl, joista katetussa ja lukitussa tilassa on 203 kpl.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta antoi 10.6.2024 puoltavan lausunnon hankkeesta huomautuksella, että jatkosuunnittelussa tulee varmistaa Lämpömiehentien puolelle muodostuvan pysäköintialueen turvallisuus ja viihtyisyys. Lämpömiehentien puoleinen pysäköintialue ei kuulu lupa-alueeseen, vaan sijaitsee tontilla 3. Tontin 3 alueella sijaitsevia tähän hankkeeseen liittyviä osia käsiteltiin kuitenkin Kaupunkikuvatoimikunnassa yhtenä kokonaisuutena.

LAUSUNNOT

Espoon kaupunginmuseo on antanut mahdollistavan lausunnon, jossa todetaan, että suunnitellut korjaus- ja muutostyöt ovat suojeltuun kohteeseen poikkeuksellisen mittavia, minkä takia kohteen suojelutavoitteista ja laajennusmahdollisuuksista on käyty neuvotteluja Uudenmaan ELY-keskuksen, kaupunkisuunnittelun ja kaupunginmuseon välillä. Rakennuskokonaisuuden alkuperäisyyden hienovarainen vaaliminen katsottiin rakenteiden huonokuntoisuuden ja toisaalta rakennuksen tulevan käytön kannalta vaikeaksi ja osin mahdottomaksi. Olennaisina säilytettävänä piirteinä nähtiin Alvar Aallon kaavasuunnitelmien mukaiset punatiiliset puikkomaiset massat, rakennusryhmän kaupunkikuvallinen asema Otaniementien varressa sekä näkymät Otaniemen kampuksen suuntaan. 1980-luvulla lisätyn

laajennuksen korvaaminen kookkaammalla uudisrakennuksella katsottiin myös mahdolliseksi. Suunnittelun yksityiskohdista on tämän jälkeen käyty lukuisia neuvotteluja. Kaupunginmuseo on tutustunut lupahakemuksen suunnitelmiin ja katsoo, että ne vastaavat edellä mainituissa ennakkoneuvotteluissa sovittuja periaatteita. Kaupunginmuseolla ei ole lupahakemukseen huomauttamista.

Metron rataisännöinti on antanut ehdollisen lausunnon, jonka mukaan rakennushankkeen yhteydessä pitää luvan hakijan tarpeen vaatiessa (esim. louhintatöiden osalta) nimetä mukaan riippumaton kolmannen osapuolen tarkastaja, joka on vastuussa rakennusvalvonnalle. Vaikutukset metro- ja raitiovaunuliikenteeseen, mahdolliset liikennekatkot ja niiden järjestäminen pitää käydä läpi KLOY:n kanssa.

Länsimetro on antanut ehdollisen lausunnon, jonka mukaan louhintatöissä pitää varautua noudattamaan Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeita ja määräyksiä louhinnoista metroradan läheisyydessä. Käytännössä tämä tarkoittaa yhteydenottoa ennen töihin ryhtymistä ja sopimista tunnelin katselmuksista alle 50 metrin etäisyydelle räjäytyksistä jäävillä rataosuuksilla sekä sopimista räjäytysajankohdista ja niihin liittyvistä järjestelyistä tunnelitarkastajineen ja tärinämittareineen.

Espoon ympäristönsuojelun palvelualue on antanut mahdollistavan lausunnon. Kivimiehen asemakaavamuutosalueella tehtiin v. 2019 luontokartoitus, jossa havaittiin runsaasti lepakoita kiinteistön Metallimiehenkuja 10 pihapiiristä. Lepakoita havaittiin niin runsaasti, että Metallimiehenkuja 10 kohdalle merkittiin I-luokan lepakkoalue eli lepakoiden lisääntymisalue. I-luokan lepakkoalueen ympärille rajattiin III-luokan lepakkoalue (muut lepakkoalueet), jonka rajaus kattoi kaikki kiinteistön Metallimiehenkuja 10 puut sekä osan kiinteistön Metallimiehenkuja 8 puista, joiden kaatamiselle haetaan nyt lupaa. Vuonna 2023 tarkentavan lepakkokartoituksen mukaan Metallimiehenkuja 10 kiinteistön rakennuksissa ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joihin aikaisempi, 2019 I-luokan aluehavainto viittasi. Vuoden 2023 lepakkokartoituksessa todetaan, että vuoden 2019 lepakohavainnot olivat todennäköisesti saalistavia lepakoita. Espoon ympäristönsuojelu katsoo, että vuoden 2023 lepakkokartoitus on tehty asiantuntevasti ja voidaan olettaa, että kiinteistöllä Metallimiehenkuja 10 ei ole lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (I-luokan lepakkoalue) vaan lepakot ovat käyneet kiinteistöjen Metallimiehenkuja 8 ja 10 puustossa ruokailemassa. Luonnonsuojelulaki ei velvoita suojelemaan lepakoiden ruokailualueita, vain lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on kielletty. Näin ollen 23 puun kaato voidaan sallia kiinteistöltä Metallimiehenkuja 6-8. Kaadettavat 23 puuta eivät kuulu myöskään liito-oravien kulkuyhteyksiin tai elinalueisiin. Varovaisuusperiaatetta noudattaen puita ei saa kaataa liito-oravien pesimärauhan 1.4.-31.7. aikana. Rakentamisen aikana säästettävää puustoa on suojattava.

Kaupunkimittaus on antanut puoltavan lausunnon rakennusluvan myöntämiselle ennen tontin rekisteröimistä. Asemakaavan edellyttämä tonttijako on laadittu ja tullut voimaan 4.9.2024.

Naapureille on tiedotettu hankkeesta rakennusvalvonnan toimesta, eikä heillä ollut huomautettavaa. MRL 133 § 3 momentin mukainen katselmus ei ole tarpeen.

Esittelijän päätösehdotus

Ehdotuksen tekijä: 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

louhintasuunnitelmat

työmaasuunnitelma

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Erityissuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

erityissuunnittelijoiden on otettava yhteyttä alueen rakenne- ja lvi-insinööriin suunnitelmien esittelytavan sopimiseksi.

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmuks:

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:

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

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

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

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Louhintasuunnitelmat pitää toimittaa Länsimetron lausuttaviksi hyvissä ajoin ennen toimeenpanoa.

Louhintatöissä pitää varautua noudattamaan Kaupunkiliikenne Oy:n ohjeita ja määräyksiä louhinnoista metroradan läheisyydessä. Käytännössä tämä tarkoittaa yhteydenottoa ennen töihin ryhtymistä ja sopimista tunnelin katselmuksista alle 50 metrin etäisyydelle räjäytyksistä jäävillä rataosuuksilla sekä sopimista räjäytysajankohdista ja niihin liittyvistä järjestelyistä tunnelitarkastajineen ja tärinämittareineen.

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

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

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

Mainosten yleissuunnitelmalle on haettava erillinen toimenpidelupa.

Rakennusten tulee kaikilta osiltaan olla valmiita ja piha- ja pysäköintialueiden tulee olla asemapiirustuksen ja pihasuunnitelman pääpiirteittäin toteutettuina ennen käyttöön hyväksymistä. Istutustöiden ja pihakatosten loppuunsaattamiselle voidaan antaa erillisen selvityksen perusteella enintään yhden vuoden määräaika.

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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a §:n mukainen tarkastus.

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

MRL 117 §, 125 §, 135 §

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

Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

