

§ 42

Uudisrakennuslupa 2024-1495, Mankkaanmalmi 2

Päätöspäivämäärä 20.3.2025
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.3.2025

Rakennuspaikka

49-26-154-2 Mankkaanmalmi 2
MANKKAA 02180 ESPOO
Pinta-ala 4833.0
Kaava Asemakaava
Kaavanmukainen YSA I-III +29.5, 2800, Sosiaalitointa ja
käyttötarkoitus terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten
korttelialue
Kaavanmukainen 2800.0 k-m²
rakennusoikeus
Valmiiden rakennusten 0.0 k-m²
kerrosala

Hakija

Espoon kaupunki / Kaupunkiympäristön toimiala
PL 49
02070 ESPOON KAUPUNKI

Kiinteistö Oy Espoon Sunville
Leppäsuonkatu 4
00100 HELSINKI

Toimenpide

Erityisryhmien asuinrakennuksen (1) ja talousrakennuksen (2)
rakentaminen sekä maalämpökaivojen poraaminen

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti
Uusi rakennus

Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
1	104195104C	2819.0	2668.0	9585.0	3
2	104195107F	37.0	37.0	107.0	1

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P2

**Rakenteellinen
paloturvallisuus****Lausunnot**

Kaupunkikuvatoimikunta 02.12.2024 Ehdollinen

Kaupunkimittausyksikkö	19.12.2024	Puoltava
Naapurien kuuleminen, 7 kpl (2 huomautusta)	28.01.2025	Ei arvoa
Espoon seudun ympäristöterveys	27.02.2025	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Pääpiirustukset, 19 kpl
 Valtakirja, 3 kpl
 Ekyj:n päätös (tontin vuokraaminen)
 Kokouspöytäkirja
 Kaupparekisteriote
 Kerrosalalaskelma
 Huoneisto- ja huoneluettelo
 Alustava pihasuunnitelma
 Viherkerroinlaskelma
 Värilliset julkisivut
 Katujulkisivupiirustus (sis. tonttileikkaus)
 Ulkoväriyysuunnitelma
 Havainnekuva
 Väestönsuojapiirustus
 Lämmityskeittiön suunnitelmat (lausunnon antajaa varten)
 HSY:n liitoslausunto, 2 kpl (toinen sprinkleriliitokselle)
 Katukorkeusilmoitus
 Johtoselvitys
 Maalämpökaivon etäisyydet
 Puustokartoitus
 Liito-oravaselvitys
 Ympäristöselvitys (valokuvia)
 Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
 Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
 Hankekuvaus
 Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista (9 liiteasiakirjaa)
 Rakennesuunnittelun perusteet
 Riskiarviolomake, 2 kpl
 Paloturvallisuussuunnitelma (erillinen selvitysosa)
 Paloturvallisuuden suunnitteluperusteet
 Poistumisturvallisuus selvitys, 2 kpl
 Sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet
 Sammutusjärjestelmän suojausaluekaavio
 Lvi-suunnittelun perusteet
 Kosteudenhallintaselvitys
 Esteetön rakennus Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja
 Esteettömyys selvitys
 Akustisen suunnittelun perusteet

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Liikennemeluserivitys

Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä

Energiaselvitys ja -todistus, 2 kpl

Hulevesisuunnitelma sekä Työmaanaikaisen hulevesikaivon periaate

Selvitys rakennusjätteen käsittelystä

Naapurin huomautus, 2 kpl ja vastine, 2 kpl

Vammaisneuvoston ja sen Rakennetaan kaikille -työryhmän lausunto

LUPAHAKEMUS

Haetaan lupaa vanhusten palvelu- ja tukiasumista käsittävän kerrostalon ja talousrakennuksen rakentamiseen sekä yhdeksän maalämpökaivon poraamiseen (7 kpl maalämpökaivoja ja 2 kpl varakaivoja).

ASEMAKAAVA

Kyseessä on YSA sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa vanhusten palvelukeskuksen siihen liittyvine asuntoineen. Rakennuksen kerrosluvun on vaihdeltava yhden ja kolmen kerroksen välillä ja katon on oltava ilmeeltään yhtenäinen ja vinosti itään päin laskeva. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla + 29.5 m. Asuntoja ei saa sijoittaa Mankkaantien puolella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Mankkaantien ja risteysalueen puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa terasseja eikä parvekkeita. Korttelialueelle saa vesikaton yläpuolelle rakentaa teknisiä tiloja. Julkisivun materiaaleja ohjaavia määräyksiä ei ole annettu.

Asemakaavanmukainen rakennusoikeus tontilla on 2800 kem², jonka lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat ja asumista palvelevia työtiloja, viherhuoneet, jotka liikenteen melualueella korvaavat parvekkeet sekä jätehuoltotilat ja kiinteistönhoidon tilat. Näitä tiloja saa rakentaa enintään 500 kem².

Tontin lounais- ja eteläosissa on ohjeellinen istutettava alueen osa sekä liittymäkieltoalue. Tontin länsi- ja pohjoisosissa asemakaavassa on alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen / puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa aikana. Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontin puustokartoitus, joka on tehty. Rakennukset ja rakenteet tulee sovittaa maastoon maaston muotoja seuraten, välttäen leikkauksia ja pengerryksiä, mahdollisimman paljon luontoa säästään.

Lisäksi asemakaavassa on melutorjuntaa, rakennuksen tuloilman laatua, hulevesien hallintaa sekä maanalaisia johtoja koskevia määräyksiä.

RAKENNUSHANKE

Rakennus on kolmikerroksinen siten, että sen alin kerros on osittainen ja ko. kerrostasolla on myös kellaritiloja. Alimmassa kerroksessa on henkilökunnan tilojen lisäksi asukkaiden yhteistiloja ja varastotiloja. Länsipäädyn kaksi ylintä kerrosta käsittävät keittiöllisiä asuinhuoneistoja (tukiasuntoja) ja asukkaiden yhteistilan 3. kerroksessa, itäosassa on yksikerroksinen ympärivuorokautinen palveluasumissiipi (asuinhuoneita), jonka sisäpihan puoleinen piha-alue aidataan kolmilankaverkkoaidalla.

Puujulkisivuiseen rakennukseen toteutetaan yhteensä 26 asuinhuoneistoa sekä 31 asuinhuonetta tehostetun hoivan asukkaalle. Rakennuksen julkisivut ovat sisäpihan puolella luonnonvaaleat ja muuten punaiset. Kattomuoto on pituussuunnassa taitteinen harjakatto katemateriaalina bitumikermi (musta), osalle kattolappeista esitetään aurinkopaneelikenttiä.

Rakennuksessa on useita sisäänkäyntejä. Yksi sisäänkäynneistä on alimmassa kerroksessa Mankkaantien puolella linja-autopysäkin lähellä. Kolme 2. kerroksen sisäänkäyntiä ovat sisäpihalla siten, että kaksi niistä johtaa palveluasumissiiven lasitetuille terasseille ja länsiosan kerrostalohuoneistoihin johtaa erillinen sisäänkäynti. Em. sisäänkäynnin yhteyteen toteutetaan kalliorinteen alaosaan tukiasuntojen asukkaiden ulko-oleskelupiste. Tämän läheisyyteen rakennetaan viherkattoinen polkupyörävarasto ja varaston viereen sijoitetaan jätteiden syväkeräysastiat.

Kiinteistön hulevesiä viivytetään rakennuksen etelä- ja koillispuolelle toteutettavissa viivytyssäiliöissä ennen niiden johtamista kaupungin Mankkaantien hulevesiverkkoon.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusten kokonaisala on 2856 m². Rakentamiseen käytetään yhteensä 2705 kem², josta 2668 kem² päärakennukseen ja 37 kem² talousrakennukseen. Varsinaista rakennusoikeutta käytetään 2196 kem², lisärakennusoikeutta käytetään 370 kem² ja MRL 115 §:n mahdollistamaa rakennusoikeuden ylitystä on 102 kem². Varsinaista rakennusoikeutta jää käyttämättä 604 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMAT

Hanke poikkeaa asemakaavasta:

- Palveluasuiinsiipi ylittää rakennusalan rajan Mankkaanmalmi-katualueen puolella noin 0,3 m (ja räystäs ylittää rakennusalan enimmillään noin 1,1 m), jota perustellaan sillä, että rakennusmassan sijainti rakennusalan raja ylittäen parantaa ahtaan tontin pohjoispuolella sijaitsevan piha-alueen toimintoja.
- Suunnitelmassa esitetyt hulevesipainanteet poikkeavat asemakaavassa esitetyistä ohjeellisista hulevesialueista, jota perustellaan sillä, että tontilla pyritään säilyttämään asemakaavan mukaisesti mahdollisimman paljon isoja mäntyjä. Mäntyjen juuriston suojelemiseksi kaikki kaivuu- ja täyttötyöt niiden juuristoalueella on pidettävä mahdollisimman vähäisinä, minkä vuoksi hulevesipainanteiden muotoilu ohjeellisille alueille säilytettävien puiden läheisyyteen ei onnistu.

Lisäksi hanke poikkeaa katukorkeusilmoituksen sallimasta 6 m enimmäisleveydestä siten, että lausunnon mukaisen asfaltoidun liikenneväylän ohelle toteutetaan noin 2,9 m leveä nurmikivetty osuus. Poikkeamaa perustellaan sillä, että pelastusauton on ajettava sisäpihalle ja kapea Mankkaanmalmi-katualue ei anna kääntymiselle riittävää tilaa katukorkeusilmoituksen mukaista liittymäleveyttä noudattaen. Mankkaanmalmin liittymä on ainoa asemakaavan sallima liittymäkohta tontilla. Kaupunkitekniikan keskus on todennut poikkeaman mahdolliseksi.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä esitetyn perusteluin.

AUTO-, POLKUPYÖRÄ- JA VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

Autopaikkavaatimus korttelissa on vähintään 1 ap / 200 kem² (11 ap), esteettömiä autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 30 ap. Autopaikkoja toteutetaan 11 ap, joista on 1 le-ap. Lisäksi tontille osoitetaan le-saattopaikka, joka on mitoitettu le-taksille ja ambulanssille soveltuvaksi. Puolet autopaikoista varustetaan lämmityspistorasioilla ja 2 ap varustetaan sähköauton latauslaitteilla.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 200 kem² (11 pp). Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Pyöräpaikkoja toteutetaan talousrakennukseen 13 pp ja Mankkaantien puoleisen sisäänkäynnin yhteyteen pihalle 4 pp.

Alimman kerroksen länsipään kellariosaan rakennetaan S1-luokan väestönsuoja, joka mitoitetaan kerrosalaperusteista mitoitusta (44 m², 59 henkilöä) suurempaan riittämään rakennuksen asukkaille ja työntekijöille. Varsinaista suoja-alaa toteutetaan 52,5 m² 70 henkilölle. Suoja toimii normaaliajan käytössä irtaimistovälinevarastona.

MUUT SELVITYKSET

Luvan liitteeksi on toimitettu liikennemeluserveys ja selvitys rakenteiden ääneneristävydestä. Melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla terasseilla sekä parvekkeilla ja ulkoseinärakenteiden ääneneristävyys on riittävä ulkovaipan äänitasoerovaatimuksen saavuttamiseen.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt hanketta kerran ja puoltanut sitä ehdoin, että jatkosuunnittelussa huolehditaan kaupunkikuvallisesti näkyvän taitteisen kattopinnan säilymisestä rauhallisena pyrkien minimoimaan sen ilmettä rikkovia iv-elimiä tmv., pyritään sovittamaan rakennus ja pihamaasto avokallioon muotoilemalla kalliota esim. luiskaten sitä pystysuoran kallioleikkauksen ja turva-aitojen sijaan ja tutkitaan mahdollisuutta lisätä varastotilaa rakennuksen kellarikerrokseen. Suunnitelmia on lausunnon jälkeen päivitetty kallion muotoilun osalta ja alimpaan kerrokseen on lisätty varastotilaa. Vesikatolle on lisätty suunnittelun edetessä aurinkopaneeleja, joiden sijoituksessa on huomioitu annettu lausunto.

Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä eikä teknistä esittelypalaveria ole nähty tarpeen järjestää.

MUUT LAUSUNNOT

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on päättänyt tontin vuokraamisesta hankkeeseen ryhtyvälle (Kiinteistö Oy Espoon Sunville).

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen ympäristöterveyden palvelualueen lausunnossa on annettu erikseen huomioita liittyen elintarvikevalvontaan (keittiösuunnitelmaan ei ollut huomautettavaa), terveydensuojeluun (siivousvälineiden riittävyys ja henkilökunnan tavaroiden asianmukaiset säilytyspaikat) ja talousveteen (legionellabakteerien leviämisen estäminen). Lausunnon jälkeen

suunnitelmiin on lisätty siivoustiloja ja kaappi henkilökunnan suojavaatteille. Lämminvesilaitteiston vaatimukset huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Hanke on esitelty Espoon vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille - työryhmässä ja annetussa lausunnossa on kiinnitetty huomiota mm. ikäihmisten mahdollisuuteen asua kumppaninsa kanssa, yhteistilojen vähäisyyteen etenkin tukiasumisen pihatilassa, oleskelupihojen avautumiseen pohjoiseen, Mankkaanmalmin puoleisen ajoväylän jyrkkyyteen ja tätä kautta Mankkaantien puoleisen sisäänkäynnin toimivuuteen ja mm. riittäviin käsijohteisiin siellä, tarpeeseen merkitä vieraille tarkoitetut autopaikat, pyörällisten apuvälineiden pesumahdollisuuteen, käytävätilojen käsijohteiden riittävyteen, hissien esteettömiin teknisiin ratkaisuihin, varastotilojen määrään, henkilökunnan sosiaalitilojen toimivuuteen sekä toimiviin opasteisiin sekä ulkona että sisällä. Lausunnon jälkeen suunnitelmiin on lisätty välivivarauksia asuntojen yhdistämiseksi hoivapuolella, päivitetty henkilökunnan sosiaalitilojen wc-tilaan käynti, lisätty Mankkaantien puoleiselle sisäänkäynnille toinen käsijohde ja järjestetty polkupyöräpaikat uudelleen sekä lisätty alimpaan kerrokseen apuvälineiden pesupiste ko. sisäänkäynnin läheisyyteen. Lisäksi on lisätty sisäpihalle avautuva parveke tukiasuntosiiven 3. kerrokseen.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille, joista kahdella on ollut huomautettavaa.

- Lännenpuoleisen naapurikiinteistön 26-141-1 huomautuksessa (5 liitesivua) on todettu, että naapuri on jo aiemmin huomauttanut kaavamuutoksen yhteydessä suunnitellun rakennuksen sijainnista ja koosta. Huomautuksessa on nyt tuotu esille kuusi erillistä seikkaa: hoivarakennuksen on todettu olevan liian lähellä naapurin rajaa, rakennuksen katon on todettu olevan liian korkea luoteispäädyssä (js-korko on +27.81), on pyydetty päivittämään julkisivupiirustus siten, että siinä näkyy myös naapurirakennukset (havainnekuvien rakennuksesta antamaa vaikutelmaa on pidetty liian pienenä), on pyydetty varaamaan piha-alueen takareunan aidan ja avokallion reunan väliin metrin verran tilaa polun mahdollistamiseksi kiertämään kallion reunaa pitkin, on pyydetty maalämpökaivojen sijoittuvan mahdollisimman kauas naapuritontin rajasta ja lisäksi on edellytetty tontin luoteispäädyssä säilytettävien puiden rakennusaikaista riittävää suojausta.

- Mankkaanmalmin puoleisen ajoliittymän vastakkaisen kiinteistön huomautuksessa on todettu uudishankkeen rakentamisen myötä aiheutuvan naapurille huomattavaa haittaa lupakiinteistöä käyttävien ajoneuvojen valoista etenkin pimeään aikaan. Lisäksi suunnitelmaa on kritisoitu myös sen vuoksi, että se hävittää mm. päiväkotiryhmien käyttämän, nautintoa tuoneen metsäalueen keskeltä Mankkaata.

Hankkeen huomautuksiin antamissa vastineissa on todettu mm., että tontin ajoliittymän sijaintia ohjaa asemakaava: ajoliittymän ja tontin rajan välissä on kaistale, jonka luonne maisemakuvassa tulee kaavan mukaan säilyttää. Tämä määräys sekä tontin rajan vieressä oleva säilytettävä puusto, hulevesien hallinta tontilla ja maaston korkeuserot ohjaavat ajoväylän sijaintia. Ajoliittymää on laajennettu tonttipyykin 1 suuntaan, näin ajoväylän linjaus on siirtynyt tontin kulmassa naapurin toiveen mukaan lähemmäksi Mankkaanrinnettä. Tontilla pyritään säilyttämään

mahdollisimman paljon alueelle tyypillisiä luontoarvoja, kuten kookkaita mäntyjä. Mankkaankallion alueesta säilyy jatkossakin tontin takana sijaitseva puinen kallioalue, jolle johtava polku, lähellä naapurin tonttia, säilyy likimain samassa kohdassa. Rakennuksen luoteisosan sijaintiin ja korkeuteen liittyen vastineessa on todettu, että rakennushanke on näiltä osin asemakaavan mukainen. Vastineen liitteeksi toimitetusta varjoanalyysistä käy ilmi, että suunniteltu rakennus varjostaa naapurin rakennuksia talvisin aamupäivällä, kesäisin varjo ei ylety naapuritontille lainkaan ja syksyllä varjostus tapahtuu aamupäivisin noin kello 11 asti. Varjoanalyysissä ei ole esitetty tonttien välissä sijaitsevia puita, jotka myös osaltaan varjostavat naapuritonttia. Pääpiirustusten liitteenä on piirustus, jossa on esitetty myös katujulkisivupiirustus sekä alueleikkaus, joissa näkyy naapurirakennukset. Ko. piirustuksen pohjana on rakennusvalvonnan arkistosta löytyvä suunnitelma naapurin liikerakennuksesta. Nykyisestä naapurin rakennuksesta ja sen muuttuneesta kattomuodosta, joka poikkeaa arkistossa löytyvistä suunnitelmista, ei löydy suunnitelmia eikä rakennuslupaa. Myös nykytilanteen julkisivu poikkeaa aiemmista lupa-asiakirjoista. Katujulkisivupiirustus ei näiltä osin naapurin osalta vastaa todellisuutta, mutta osoittaa, että suunnitellun rakennuksen mittakaava soveltuu rakennettuun ympäristöön. Lupahankkeen vastuulla ei ole vastata Mankkaanrinteen virkistyskäytöstä tai sen suunnittelusta naapureita ajatellen, tontin käyttö on suunniteltu lupahankkeelle. Maalämpökaivoja ei sijoiteta naapuritontin läheisyyteen, jatkossa myös naapuri voi toteuttaa maalämpökaivoja. Rakennusurakoitsija vastaa säilyvien puiden suojaamisesta, naapurin huomautusta puiden riittävästä suojaamisesta on pidetty hyvänä

LUPAPÄÄTÖKSEN PERUSTELU

Suunnitelmissa on niitä lupavaiheessa päivittäen huomioitu myös annetut naapurin huomautukset. Hanke ei tarpeettomasti aiheuta haittaa naapureille. Hakemuksen voidaan katsoa täyttävän Maankäyttö- ja Rakennuslain 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella.

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

rakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

pintavesisuunnitelma

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat
lämpösuunnitelmat
piha- ja istutussuunnitelma

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

Rakennustyön edistymisen mukaan pyydettävä seuraavat katselmukset:

paikan merkitseminen

pohjakatselmus

sijaintikatselmus

rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskokouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä

vesilaitteiden katselmus

ilmanvaihtolaitteiden katselmus

lämmityslaitteiden katselmus

loppukatselmus, edellyttää rakennushankkeeseen ryhtyvän MRL 153 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on varmistettava luvan lainvoimaisuus, kun aloitusoikeutta ei ole haettu ja myönnetty. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan luvista tiedon saa hallinto-oikeudesta.

Ennen rakentamista valmistelevien töiden aloitusta vastaavan työnjohtajan on otettava yhteyttä Kaupunkitekniikan keskuksen katumestariin ja sovittava katualueen alku- ja lopputarkastuksista.

Johtoalueella kaivamisesta tai muusta toimimisesta on sovittava johtojen omistajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on laadittava työmaasuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Luvan asiakirjoihin toimitettu paloturvallisuussuunnitelma tulee päivittää vastaamaan pääpiirustuksia ja olla esitelty pelastuslaitokselle ennen aloituskokouksen tilaamista.

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

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden

aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan talotekniikan aloituskokouksen pitämiseksi.

Työmaalla on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiopasta ja PKS maalämpökaivojen porausvesien käsittelyohjetta.

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

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

Työmaalla on tehtävä riittävän kokoisia vaihtoehtoisia maalausmalleja 2-3 kpl jokaisesta julkisivuväristä. Ennen maalaustyöhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan työmaalla ennakkoon hyväksyttävä kustakin eri väristä se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla käytettävissä vaihtoehtoisten värimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja työmaakäynnillä tulee edelleen olla mahdollista vielä tehdä muutoksia valintoihin.

Pääsuunnittelijan tulee esitellä hankkeen opastesuunnitelma vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille työryhmälle ja koostaa saaduista huomioista muistio. Sekä muistio että sen mukaisesti päivitetty opastesuunnitelma toimitetaan luvan Erytysuunnitelmiin. Mikäli opastesuunnitelmaan kuuluu myös näkövammaisten äänimajakat ja taktiiliopasteet, asennuspiirustus ja materiaalit esitellään esteettömyysasiantuntijalle.

Pääsuunnittelija tarkastaa työmaalla, toteutuuko hankkeen esteettömyys suunnitelmien mukaisesti ja laatii valokuvin varustetun tarkastusmuistion luvan liitteeksi toimitetun Esteetön rakennus -lomakkeen kohdista, joissa on korjattavaa. Tarkastuksen jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä esteettömyysasiantuntijaan ja sovittava työmaakäynnin järjestämisestä.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyyden vaatimustenmukaisuus on todennettava mittaamalla ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Akustinen suunnittelija laatii mittausohjelman ja siinä on noudatettava Topten-kortin ”Tilojen välisen ilma- ja askeläänieristävyyden osoittaminen” mukaisia ohjeita.

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

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on suoritettava Pelastuslain 81a § mukainen tarkastus. Tarkastuksessa on oltava käytettävissä pöytäkirjat rakennushankkeen paloturvallisuudesta vastaavien suunnittelijoiden suorittamista lopputarkastuksista.

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 voimassaoloaika ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki §:t 117, 125, 133, 135 ja 175

Valmistelijat / lisätiedot:
Tiina Reponen
p. 040 193 6578
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Rakennusvalvonnan päällikkö Jari Saajon estyneenä ollessa asian esitteli ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen johtajan 7.5.2024 tekemän sijaistuspäätöksen mukaisesti rakennuslupapäällikkö Jesper Jokilehto.

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.