

Rakentamislupa 49-2025-1005, Kalastajantie 23

Päätöspäivämäärä

Kuulutuksen julkaisemisajankohta

Rakennuspaikka

49-23-313-3	Kalastajantie 23
MATINKYLÄ	02230 ESPOO
Pinta-ala 2666.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	3300.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	0.0 k-m ²

Hakija

Espoon Kaupunki
PL 1
02070 Espoo

Toimenpide

Asuinrakennus (392Y)

Pääsuunnittelija: [REDACTED] arkkitehti

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Erittäin vaativa
Paloluokka P1

Rakenteellinen paloturvallisuus**Lausunnot**

Naapurien kuuleminen, 2kpl	22.01.2026	Ei arvoa
Kaupunkimittausyksikkö	18.12.2025	Mahdollistava
Rajanaapurit Espoo	18.12.2025	Puoltava
Länsimetro Espoo	04.02.2026	Ehdollinen
rataisännöinti Metron	24.02.2026	Ehdollinen
Espoo Kaupunkisuunnittelukeskus	09.03.2026	Puoltava
Ympäristönsuojelun palvelualue	10.02.2026	Mahdollistava
rataisännöinti metron	13.01.2023	Ehdollinen
Länsimetro Oy	08.11.2022	Ehdollinen

Hakemuksen liitteet

Valtakirja
Selvitys rakennuspaikan hallinnasta
Pääpiirustukset, 20 kpl
Kerrosalakaavio ja -laskelma
Pihasuunnitelma, 2kpl
Tonttileikkauspiirustukset
Väestönsuojapiirustukset tai selvitys väestönsuojapaikoista
Valokuvakooste ympäristöstä (Ympäristöselvitys)
Pääsuunnittelijan yhteenvetolomake
Suunnittelu- ja työnjohtotehtävien vaatavuudet
Hankekuvaus (rakennussuunnittelun perusteet sis. yhteistilaselvitys)
Selvitys rakennuspaikan pohjaolosuhteista
Rakennesuunnittelun perusteet
Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio
Paloturvallisuussuunnitelma tai paloturvallisuuden suunnitteluperusteet, 5kpl
LVI-suunnittelun perusteet
Kosteudenhallintaselvitys
Selvitys rakennuksen turvallisuudesta
Esteetön rakennus lomake
Akustisen suunnittelun perusteet
Meluselvitys
Selvitys rakenteiden ääneneristävyydestä
Parvekkeiden meluntorjunta
Energiaselvitys ja -todistus
Kesäajan yllämmön hallintaselvitys
Hulevesisuunnitelma
Työmaavesien hallintasuunnitelma
Selvitys rakennus- ja purkujätteen käsittelystä (Rapu-selvityksen tosite)
Poikkeamispäätös tai suunnittelutarveratkaisu
Rasitesopimus / yhteisjärjestelysopimus
Yhteistilaselvitys
Rakennefysikaalisen toimivuuden riskiarvio
Liito- orvaselvitys
Louhinta- ja tuentasuunnitelma, puustokartoitus

Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS
Haetaan rakentamislupaa 11- kerroksiselle asuinkerrostalolle.

Tontille on haettu rakennuslupa (49-2022-1797) 11- kerroksiselle asuinkerrostalolle ja sen kansipihalle, kansipihan alaiselle pysäköintilaitokselle sekä kahdeksan maalämpökaivon poraamiseen. Myönnetystä luvasta rautetaan tämän luvan myöntämisen myötä asuinrakennus ja haetaan erikseen tontin pysäköintihallille, kansipihalle ja maanvaraiselle pihalle sekä piharatkaisuille rakennusaikaista muutoslupaa (lupatunnus 49-2026-300).

Hanke on osa kolmen tontin yhteistä korttelikokonaisuutta. Erilliset rakennusluvut on myönnetty kahdelle muulle kiinteistöille seuraavasti:

-Tontille 49-23-313-1 on myönnetty rakennuslupa (49-2022-1431) kahden asuinkerrostalon ja kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja rakennustyön aikainen laajentamislupa (49-2025-634).

-Tontille 49-23-313-2 on myönnetty rakennuslupa (49-2022-1432) asuinkerrostalon ja kansipihan alaisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen ja rakennustyön aikainen muutoslupa (49-2025-631).

ASEMAKAAVA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS

Korttelin asemakaavan tavoitteena on ollut luoda elämäntilanteeltaan erilaisten ja eri-ikäisten asukkaiden yhteisöllinen kortteli.

Korttelissa on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain aikaiset maanpäällinen ja maanalainen asemakaava. Tiistilä II, 310602 - maanpäällinen asemakaava on saanut lainvoiman 11.12.2019. Asemakaavassa on osoitettu rakennusala enintään 11-kerroksiselle asuinkerrostalolle (AK). Suurimman kerroksen alasta 3/4 saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä ja sen pääasiallisen värin tulee olla joku muu kuin valkoinen.

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. Tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin. Talojen yläosien valaistuksella ei saa aiheuttaa häiriötä linnuille. Uusiutuvan energian tuotantolaitteet tulee sijoittaa laadukkaasti osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Lisäksi asemakaavassa on melutorjuntaa, rakennuksen tuloilman laatua sekä yhteisjärjestelyjä koskevia määräyksiä.

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

Kaava-alueesta on laadittu korttelisuunnitelma, jota on ohjeellisena noudatettava alueen toteutuksessa.

Tontille on haettu poikkeamispäätös 49-2025-262, joka koskee korttelikokonaisuuden pysäköintiratkaisua. Poikkeamispäätös huomioidaan tontilla vireillä olevassa rakentamisluvassa 49-2026-300.

RAKENNUSHANKE

Hakijan mukaan korttelin asuntotyyppistö ja hallintamuotojakauma on kehitetty sellaiseksi, että se mahdollistaa asumisen eri elämäntilanteissa samassa korttelissa. Korttelin yhteistilojen laadulla, määrällä ja sijainnilla

on pyritty edistämään korttelin asukkaiden yhteisöllisyyden kehittymistä.

Hanke on 11- kerroksinen Varke- rahoitteinen nuorisoasuntokohde, jossa tarjotaan kohtuuhintaisia vuokra- asuntoja 18-29-vuotiaille nuorille ja asunnoissa saa asua siihen asti, kunnes täyttää 35 vuotta.

Rakennukseen sijoittuu useita koko korttelia palvelevia yhteistiloja, myös korttelipiha ja sen alla sijaitseva pysäköintihalli ovat yhteiset. Rakennuksen aputilat on suunniteltu toimitetun erillisen tarveselvityksen mukaan. Katutasossa sijaitsevat kerho-, versta- ja työtilat sekä pakettiautomaatti ovat koko korttelin käytössä asemakaavan monikäyttötilakonseptin mukaisesti. Niiden lisäksi talon asukkaiden käytössä on kellarikerroksessa pesula ja kuivaushuone, 1. kerroksessa ulkoiluväline- ja lastenvaunuvälikärrytilat sekä ylimmässä kerroksessa kaksi saunaosastoa. Irtaimistovarastot ja väestönsuoja sijaitsevat kellarissa.

Asuinrakennuksen irtaimistovarastot on suunniteltu Topten ohjeen opiskelija- asuntojen varasto- ohjetta mukaillen.

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

Uusia asuntoja rakennetaan yhteensä 67 kpl. Rakennus on pienasuntovaltainen. Asuntojen keskipinta- ala on 40,5 m².

Rakennuksen julkisivut ovat pääosin puhtaaksi muurattua tiiltä. Ruskeanmusta muuraus ulottuu seitsemännennen kerroksen korkeudelle. Ensimmäinen kerros toteutetaan muurauksella, joka ladonnaltaan poikkeaa muusta julkisivusta. Kahdeksannesta kerroksesta ylöspäin julkisivut ovat uritettua, maalattua betonia. Betonielementtien saumoja häivytetään uritustyypin vaihtelulla. Myös parvekkeiden taustaseinät ovat uritettua betonia. Kylmän poistumistieportaan ja ulkoiluvälinevaraston seinät ovat tumman hopeanharmaata perforoitua metallilevyä.

RAKENNUSOIKEUS

Korttelialueen tonttijaossa määrätty asemakaavan mukainen varsinainen rakennusoikeus on tontilla 3 300 kem², josta tulee sijoittaa katutasoon 100 kem² monikäyttötilojen rakentamiseen. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 20 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa, mikäli se lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta sekä mm. asuntojen ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja, jätehuollon ja kiinteistöhoidon tilat, tekniset tilat ja kuilut, väestönsuojatilat ja alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat.

Rakentamiseen käytetään yhteensä 4 656 m², josta 3 300 kem² on varsinaista rakennusoikeutta, 636 kem² asemakaavan ja 405 kem² RakL 9 §:n sallimaa lisärakennusoikeutta ja 317 kem² kellarialueita.

VÄHÄISET POIKKEUKSET

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti:

Asemakaavan mukaan asuinhuoneiden lattioiden tulee olla pääikkunoiden kohdalla vähintään 0,5 m viereisen kansipihan

korkeusasemaa korkeammalla. Hakijan mukaan rakennuksen esteetön kulku saadaan luontevaksi pihalle päin, kun korkoero sisä- ja ulkotilan välillä on pieni. Rakennuksen lounaisnurkan asunnon kohdalla poiketaan asemakaavan mukaisesta korkeuserosta. Asunnon A2 olohuoneen pääikkuna suuntautuu kansipihalle siten että asunnon lattian ja kansipihan korkoero on n. 0,2 m. Olohuone on asunnon ainoa kannelle päin aukeava tila, huone avautuu parvekkeen kautta myös toiseen ilmansuuntaan. Kyseessä on nurkka-asunto, jonka muut huoneet ovat ympäröivää maanpintaa huomattavasti korkeammalle. Hakijan mukaan olohuoneen eteen kansipihalle sijoitetaan kasvillisuutta.

Asemakaavan mukaan parvekkeet tulee lasittaa siten, että valtioneuvoston asuinalueille asettamat ulkoalueiden melun ohjearvot eivät ylity. Kahdella yksiölinjalla on pistäytymis- / tuuletusparvekkeet. Toinen asuntolinjoista on pihan puolella, ja toinen Kalastajantien puolella, joka on Suomenlahdentietä rauhallisempi liikenneväylä. Pistäytymisparvekkeita ei lasiteta. Parvekkeiden koko on n. 0,85 x 2,3 m, eikä niitä ole tarkoitettu oleskeluun. Pienten parvekkeiden lasittaminen tekisi niistä hakijan mukaan ahtaan tuntuisia ja heikentäisi niiden käytettävyyttä. Hakijan mukaan pistäytymisparveke on ranskalaista parvekettä miellyttävämpi ratkaisu. Pihalla on määräykset täyttävä esteetön oleskelutila.

Asemakaavassa on monikäyttötila- merkinnällä esitetty rakennusala, jolle tulee katutasossa sijoittaa vähintään 100 kem² monikäyttötilaa lisärakennusoikeudella ja joka on asumiselle häiriötä aiheuttamatonta, erillistä tai asuntoon kytkettyä työ-, palvelu-, toimisto- tai liiketilaa. Suunnitelmassa monikäyttötilaksi osoitetulle rakennusalan osalle sijoitetaan koko korttelin asukkaita palvelevaa kerho- ja työtilaa. Hakijan mukaan tila toteutetaan ELMO- hankkeen tontinluovutus sopimuksen mukaisena.

Asemakaavan mukaan rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa asukkaiden yhteistiloja vähintään 80 kem². Suunnitelmassa poiketaan yhteistilojen määrästä siten, että 11. kerrokseen rakennetaan 74,5 kem² saunatiloja, jolloin yhteistiloja jää puuttumaan 5,5 kem². Hakijan mukaan tilanne johtuu siitä, että suunnitellut yhteistilat noudattavat alempien kerrosten kantavia seinälinjoja. Toisen saunaosaston käytössä on tilava vilvoitteluparveke, joka parantaa hakijan mukaan tilan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi sallittuja tiloja saa rakentaa enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta, joka on tällä tontilla 660 kem². Suunnitelman mukaan näitä tiloja rakennetaan tontille yhteensä (luvalla 49-2026-300 luvitettava pysäköintihalli mukaan lukien) 1 871 kem², joka on 57 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Hakijan mukaan pysäköintilaitoksen laskeminen mukaan sallittuihin tiloihin sekä se, että kyseessä on korkea rakennus, jossa on kaksi porrashuonetta johtaa merkittävään ylitykseen, josta ei kaavan muutoin edellyttämässä ratkaisussa voida välttyä.

Esitetyt poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä.

AUTOPAIKAT, POLKUPYÖRÄPAIKAT JA VÄESTÖSUOJA
Korttelin pysäköintiratkaisulle on haettu poikkeamislupa (49-2025-262).

Autopaikkoihin liittyvät kysymykset käsitellään rakentamisaikaisessa muutosluvassa 49-2026-300.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa asunnoille 1 pp/ 30 kem², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Monikäyttötiloille tulee toteuttaa 1 pp/ 40 kem². Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Yhteensä asemakaavan mukaan tarvitaan 134 sisäpyöräpaikkaa asunnoille ja 3 ulkopyöräpaikkaa monikäyttötiloille. Ulkopyöräpaikat luvutetaan rakentamisluvalla 49-2026-300.

Hankkeessa toteutuu kellarikerroksessa ja 1. kerroksessa pihakannen tasossa sijaitsevilla ulkoiluvälinevarastoissa 134 polkupyöräpaikkaa.

S1- luokan väestönsuoja sijaitsee kellarikerroksessa. Suojapaikkoja on 85 henkilölle. Normaaliajan käyttö on irtaimistovarasto.

MUUT SELVITYKSET

Asemakaavassa on määrätty parvekkeiden ja julkisivujen melusuojaamisesta. Parvekkeiden ja ulkovaipan ääneneristysvaatimuksista on tehty selvitykset, joita tulee noudattaa. Hakija on ilmoittanut, että hankkeen suunnittelu on tehty voimassa olevien meluntorjuntamääräysten ja -asetusten mukaisesti.

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

Kalastajantien katualueelta on järjestetty esteetön yhteys porrashuoneeseen. Esteetön yhteys porrashuoneen sisäänkäyntitasolta asuntokerrostasolle on järjestetty läpisyöttävän hissien ja luiskan (8 % kaltevuus) avulla. Hissi on parikuljetukseen soveltuva. Kansipihan ja pysäköintihallin sisäänkäynnit sijaitsevat samassa tasossa porrashuoneen kanssa. Asuntoihin, saunaosastoihin, pesulaan ja kuivaushuoneeseen sekä varastotiloihin on esteetön kulkuyhteys porrashuoneesta. Kerho- ja työtiloihin on esteetön yhteys ulkokautta. Kaikki asunnot ovat esteettömiä. Kellarin ja 1. kerroksen yhteistilat ja toinen 11. kerroksen saunatiloista ovat esteettömiä. Osa asuntojen irtaimistovarastoista on esteettömiä.

Hankkeessa on käytössä Kuivaketju 10- järjestelmä.

YHTEISJÄRJESTELYT

Luvan liitteeksi on toimitettu esisopimus yhteisjärjestelysopimuksen laatimisesta. Siinä sovitaan yhteisistä järjestelyistä mm pysäköinnistä, vastuurajoista, yhteishallinta- alueesta, hulevesien viivytyksestä, monitoimitilasta ja kerhotilasta, palomuurien rakentamatta jättämisestä, maalämmöstä, yhteisistä perustuksista ja rakenteista ja jätteenkäsittelystä.

TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on puoltanut hanketta 13.6.2022 ehdoin ja suosituksin rakennusluvan 49-2022-1797 yhteydessä. Kun hanke on otettu uudelleen lupakäsittelyyn, on tehty vertailu vanhan ja uuden suunnitelman välillä. Kaupunkikuva- arkkitehdin päätöksellä uutta muutettua suunnitelmaa ei ole viety kaupunkikuvatoimikunnan uuteen

käsittelyyn, vaan sitä on kehitetty aiemmin saadun lausunnon pohjalta.

Tekninen yksikkö on kommentoinut suunnitelmia 24.2.2026. Hanke on ilmoittanut ottaneensa saadut kommentit huomioon suunnitelmissa.

MUUT LAUSUNNOT

Länsimetrolta 4.2.2026 saadun lausunnon mukaan edelliselle tämän tontin luvalla (49-2022-1797) 8.11.2022 annettu ehdollinen lausunto on edelleen voimassa. Länsimetron aiemman lausunnon mukaan kaikki saatujen suunnitelmien mukaiset rakennustoimenpiteet jäävät metrotunnelien suojavyöhykkeiden ulkopuolelle, mutta siitä huolimatta tulee metron sijainti huomioida alueen rakentamisessa Länsimetron lausunnon mukaisesti katselmuksilla, seurannalla ja suunnitelmien yhteensovittamisella.

Metron rataisännöinniltä 24.2.2026 saadun lausunnon mukaan aiemmalle luvalla (49-2022-1797) 13.1.2023 annettu ehdollinen lausunto on edelleen pätevä, eikä uutta lausuntoa tarvita. Huomiot koskien riippumattoman tärinäkonsultin tarvetta/käyttöä katselmoinnin ja tärinöiden osalta on edelleen huomioitava, erityisesti jos kyseessä on louhinta, paalutus tai vastaava.

Ympäristönsuojelun neuvottelulausunnon mukaan luvan hakijan on tarpeen viestittää Espoon viherpalveluiden luonnonhoitoyksikölle, kun hakija on kaatanut tontilta luvan mukaiset puut, mutta ennen kun rakentaminen aloitetaan, että luonnonhoitoyksikkö voi kaataa tontin rakentamisen kannalta tarpeelliset virkistysalueen puut. Luvan hakijan tulee sopia luonnonhoitoyksikön kanssa asiasta oikea- aikaisesti. Luvan hakijan on suojattava koko tontin eteläreuna liito-oravaohjeessa esitetyllä tavalla heti, kun em tontin ja virkistysalueen puut on kaadettu. Liito-oravien yhteystarpeen alueen puut eivät saa vettyä, eikä niille saa johtaa esim työmaa- aikaisia vesiä. Lintujen törmäysriskin vuoksi kulmaparvekkeiden läpinäkyvät kulmaratkaisut on kielletty.

Hakija on ilmoittanut huomioivansa saadut lausunnot.

Palotekniset suunnitelmat on hakijan mukaan esitelty ja hyväksytetty pelastuslaitoksella.

NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankekokonaisuudesta kahdelle naapurille, joilla ei ole ollut huomautettavaa.

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:

**Esittelijän
päättösehdotus**

pohjarakennesuunnitelmat
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 RakL 122 § mukaista ilmoitusta

Muut ehdot:

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

Ennen töiden aloitusta Länsimetrolle tulee toimittaa lausuttaviksi pohjarakennustöiden toteutussuunnitelmat.

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

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

Hankkeelle on laadittava työmaavesien hallintasuunnitelma.

Työmaavesien hallintasuunnitelma on esiteltävä ympäristönsuojelun palvelualueelle ja tallennettava Erytissuunnitelmiin.

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. Puiden kaatoja ei saa tehdä liito-oravien pesimärauhan 15.3.–31.7. aikana. Puiden kaadoista on konsultoitava Espoon ympäristönsuojelua.

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

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

Alueesta on laadittava yhteinen työmaasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä, miten RakL 123 § vaatimukset toteutuvat. Suunnitelma on oltava käytettävissä loppukatselmuksessa.

Päivitetty Ekyj:n suunnitteluvaraus on liitettävä luvalle ennen rakentamista valmistelevien töiden aloittamista.

Luvan hakijan on suojattava koko tontin eteläreuna liito-oravaohjeessa esitetyllä tavalla heti kun hakija on kaatanut luvan mukaiset tontin ja kaupunki virkistysalueen puut.

Tontin eteläreunan istutettaviksi puiksi tulee valita korkeaksi kasvavia puulajeja.

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

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjetta.

Hankkeelle nimetyn vastaavan työnjohtajan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla on käytettävissä rakennustyön tarkastusasiakirja.

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.

Rakennushanke on RakL 116 § tarkoittama erittäin vaativa ja se edellyttää erityismenettelyä, jonka kohdentuminen ja laajuus päätetään aloituskokouksessa.

Ennen julkisivuelementtien tilausta on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä eri kuviointi-, struktuuri-, saumaus- ja väritysvaihtoehtoista se malli, jonka hän esittää toteutettavaksi. Em. jälkeen pääsuunnittelijan on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtoisten elementtimallien lisäksi kaikkien julkisivun osien värimallit kokonaisuuden arvioimista varten ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Työmaalla on tehtävä riittävän suuria vaihtoehtoisia maalaus-, muuraus-, rappausmalleja 2-3 kpl materiaaleittain. Ennen ko. työhön ryhtymistä on pääsuunnittelijan ensin hyväksyttävä materiaaliveitohdot, jotka hän esittää toteutettaviksi. Em. jälkeen hänen on otettava yhteyttä lupakäsittelijään mahdollisen yhteisen työmaakäynnin järjestämiseksi. Työmaalla tulee olla vaihtoehtomallien lisäksi kaikkien julkisivuosien värimallit kokonaisuuden arvioimiseksi ja mahdollisuus tehdä muutoksia valintoihin.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyden 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 ja siinä on noudatettava Topten-kortin Tilojen välisen ilma- ja

askeläänieristävyyden osoittaminen mukaisia ohjeita.

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 mahdollisen työmaakäynnin järjestämisestä.

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

Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää, että luvan liitteenä esitetyistä yhteisjärjestelyistä 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 luvan 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 luvan lainvoimaiseksi tulosta. Lupa raukeaa, mikäli luvan voimassaoloaikaa ei pidennetä luvan ollessa voimassa.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki §:t 29, 42, 44, 48, 59 ja 63

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

Käsittely

Päätös