

## § 54

**Uudisrakennuslupa 2022-1564 Munkkiluodonkuja 2**

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

<b>Rakennuspaikka</b>	49-13-57-6 WESTEND Pinta-ala 11302.0 Kaava Kaavanmukainen käyttötarkoitus Kaavanmukainen rakennusoikeus Valmiiden rakennusten kerrosala	Munkkiluodonkuja 2 02160 ESPOO  Asemakaava AK3 Asuinkerrostalojen korttelialue 8050.0 k-m <sup>2</sup> 4599.0 k-m <sup>2</sup>				
<b>Hakija</b>	As. Oy Munkkiluodontie 43 c/o Tapiolan Lämpö Oy Kalevalantie 5 02130 ESPOO					
<b>Toimenpide</b>	Kaksi asuinkerrostaloa (893U, 892T), autosuojarakennus (891S), syvässäilyryhmä  Pääsuunnittelija: Paaer Paula arkkitehti Uusi rakennus					
	Luvan rakennus	Pysyvä rakennustunnus	Kokonaisala	Kerrosala	Tilavuus	Kerrosten lukumäärä
	1	104040893U	2011.0	2011.0	6680.0	5
	2	104040892T	2011.0	2011.0	6680.0	5
	3	104040891S	285.0	0.0	0.0	1
<b>Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot</b>	Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa Paloluokka P1					
	Naapurien kuuleminen 9 kpl	22.11.2022				
	Kaupunkimittausyksikkö	07.11.2022				Mahdollistava
	Kaupunkikuvatoimikunta	13.06.2022				Ehdollinen
	Kaupunkitekniikan keskus	20.02.2023				Puoltava
	Kaupunkimittausyksikkö	10.03.2023				Mahdollistava
	Pelastuslaitos Länsi-	17.03.2023				Puoltava

## Hakemuksen liitteet

Uusimaa  
Pääpiirustukset 26 kpl  
Ote pöytäkirjasta  
Valtakirja  
Naapurin suostumus  
Huomautus ja vastine 4 kpl  
Katukorkeusilmoitus  
HSY:n liitoslausunto  
Johtoselvitys  
Kerrosalalaskelmat ja -kaaviot  
Selvitys kosteudenhallinnasta  
Selvitys rakennusjätteen määrästä, laadusta ja lajittelusta  
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista  
Selvitys sulfidisaven tutkimisesta  
Pohjavedenhallintasuunnitelma  
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio  
Paloturvallisuuden suunnittelun ja toteutuksen perusteet -lomake  
Palotekninen suunnitelma  
Esteetön kerrostalo Suunnittelu- ja tarkastusasiakirja  
Energiaselvitys ja -todistus (A), ilmanvuotoluku q50 (1,0), E-luku (75)  
Melu- ja ääneneristävyys selvitys  
Ääneneristävyys selvitys  
Väritetyt julkisivupiirustukset  
Julkisivujen väriyys suunnitelma  
Alueleikkauspiirustus  
Valokuvia  
VSS-piirustus  
Puustokartoitus  
Pihasuunnitelma  
Pinnantasaussuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma  
Rakentamisen aikainen hulevesisuunnitelma  
Tulvariskiselvitys  
Hankeselostus

## Lisäselvitykset ja poikkeukset

LUPAHAKEMUS  
Haetaan lupaa kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon sekä yhden autokatoksen rakentamiseen. Haetaan lupaa syvässäilyryhmälle.

### ASEMAKAAVA JA RAKENNUSOIKEUS

Rakennuspaikka kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK), jonne on vuonna 2021 hyväksytty asemakaavamuutos täydennysrakentamista varten. Tontilla sijaitsee nykyisin kolme nelikerroksista tiilivuorattua lamellikerrostaloa. Tontin länsiosaan Westendintien varrelle on asemakaavamuutoksessa osoitettu kaksi uutta viisikerroksista pistetaloa, kerrosalaltaan enintään 1700 kem<sup>2</sup> ja 1650 kem<sup>2</sup>. Pistetalojen rakennusaloilla on matalampi nelikerroksinen osa. Tontin kaakkoisosaan on asemakaavassa rajattu pysäköimispaikka-alue.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä, ja piharakennuksissa tulee olla viherkatto. Tontin keskellä kasvavat

männyt tulee säilyttää. Asemakaavassa on lisäksi määräyksiä mm. melun, huleveden, tulvariskin ja pohjavedenhallinnan suhteen.

Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asuntojen ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteistilat, asumisviihtyisyyttä lisäävät porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävät osat sekä jätehuolto-, kiinteistönhoito-, väestönsuoja- ja tekniset tilat.

#### RAKENNUSHANKE

Suunniteltujen tasakattoisten teräsbetonirakenteisten rakennusten ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettu sekä asuntoja että yhteis- ja aputiloja, ylemmät kerrokset ovat yksinomaan asuinkerroksia. Maanalaisia tiloja ei ole. Asuntoja on suunniteltu yhteensä 34 kpl, keskipinta-alaltaan 84,5 m<sup>2</sup>. Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asunnoissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto. Jätteet kerätään syväsäiliöihin kadun varrelle. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään harmaata paikallamuurattua tiiltä, paikoin reliefpintaiseksi ladottuna. Kuultokäsitellyllä puurimoituksella osittain verhotulla autokatoksella on viherkatto. Männyt tontin keskellä säilytetään.

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala käytetään kokonaan. Rakennettava kerrosala on yhteensä 4021 kem<sup>2</sup>, josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 310 kem<sup>2</sup> sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 361 kem<sup>2</sup>.

#### VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talolle H rakennusosalassa sallittu kerrosala ylitetään 3 kem<sup>2</sup>:llä tilajärjestelyyn liittyvistä syistä. Talolle I on osoitettu vastaavasti vähemmän kerrosalaa eikä tontille sallittua yhteenlaskettua kerrosalaa ylitetä.

Talon H parveke ylittää tonttiyksikön suostumuksella rakennusalan rajan noin 1,4 metrin verran asemakaavassa sallittua enemmän. Ylitys mahdollistaa asuinrakennusten tarkoituksenmukaisen asemoinnin tontilla.

Autosuojarakennus sijoittuu asemakaavan pysäköimispaikka-alueelle, joka ei ole rakennusala. Sijainti vastaa asemakaavan valmistelussa käytettyä suunnitelmaa, jossa autosuoja sijoittuu samalle pysäköimispaikka-alueelle nykyisten autokatosten kanssa.

Autosuojarakennus sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella alle neljän metrin päähän katualueesta, paikoitellen lähes kiinni tontinrajaan, sekä koko pitkän sivunsa mitalla noin 0,3 metrin verran asemakaavassa istutettavaksi merkitylle tontinosalle.

Nykyisistä autopaikoista viisi autopaikkaa on suunniteltu pysytettäväksi lähes kokonaan asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolella, mikä sijoituksena poikkeaa tontin nykyisten rakennusten alkuperäisestä rakennusluvasta. Saatavilla olevan tiedon mukaan sijoitus on rakennusaikainen.

Yhteensä seitsemän uutta autopaikkaa sijoittuu riittämättömän tilan vuoksi asemakaavan pysäköimispaikka-alueen ulkopuolelle, näistä kolme LE-autopaikkaa tarkoituksenmukaisesti keskipihalle sijoitettuina.

Syväsäiliöryhmä sijoittuu tonttiyksikön suostumuksella noin 1,2 metrin etäisyydelle katualueen rajasta.

Käyttökelpoisena säilytettäväksi suunniteltu nykyinen jalankulkuyhteys tontin pohjoisosalla sijoittuu asemakaavassa istutettavaksi määrätylle tontinosalle.

Uudisrakennukset on suunniteltu rakennettaviksi ennen asemakaavan edellyttämän, aluetta palvelevan kaupungin tulvamitoitetun hulevesijärjestelmän rakentamista. Kaupunkitekniikan keskus on antamassaan puoltavassa lausunnossa ilmoittanut hankkeen huleveden viivytyksen olevan alueellisesti riittävä ratkaisu, mutta todennut rakennettavalle tontille kohdistuvien mahdollisten tulvavahinkojen jäävän hakijan omalle vastuulle.

Poikkeamisia voidaan pitää vähäisinä.

#### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Asemakaavan mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/ 85 kem<sup>2</sup> kuitenkin vähintään 0,5 ap/ asunto; hankkeessa vähintään 40 ap. Uusia autopaikkoja on suunniteltu yhteensä 37 ap. Yhteenlaskettu autopaikkamäärä 120 ap sisältää asemakaavan mukaisen määrän autopaikkoja sekä uusille että nykyisille asunnoille.

Asemakaavan mukaan polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/ 30 kem<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp/ asunto; hankkeessa vähintään 112 pp. Pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi tulee osoittaa tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin ulkotiloissa. Polkupyöräpaikkoja on suunniteltu yhteensä 112 pp ulkoiluvälinevarastoihin. Polkupyöräpaikkoja on lisäksi osoitettu ulos sisäänkäyntien yhteyteen.

#### VÄESTÖNSUOJA

Väestönsuoja sijaitsee I-talon 1. kerroksessa ja se on mitoitettu 90 henkilölle. Normaaliajan käyttönä on irtaimistovarasto.

#### MUUT SELVITYKSET

Asuinrakennus piha-alueineen on esteetön. Asuntoparvekkeille on suunniteltu esteetön pääsy. Piha-alueelle sijoitetaan neljä LE-autopaikkaa. Hankkeelle on laadittu pohjavedenhallintasuunnitelma sekä erillinen kosteudenhallintaselvitys.

Hulevesi johdetaan viivytyksputkien kautta yleiseen hulevesiverkkoon.

Ulkovaipan ääneneristys on suunniteltu liitteenä olevan ääneneristävyyselvityksen mukaisesti.

#### TOIMIKUNTAKÄSITTELYT

Kaupunkikuvatoimikunta on 13.6.2022 antanut hankkeesta puoltavan lausunnon, jonka sisältämät ehdot on otettu suunnitelmassa huomioon. Hankkeen rakenne- ja lvi-tekniisten ratkaisujen sekä hulevesiratkaisujen suunnitteluperusteet on käsitelty teknisessä yksikössä.

#### RASITTEET JA SOPIMUKSET

Naapurikiinteistöillä 49-13-57-3 on voimassa rasiteoikeus yhteensä 26 autopaikalle hakijan kiinteistöllä.

#### NAAPUREIDEN KUULEMINEN

Rakennusvalvontakeskus on tiedottanut hankkeesta naapureille.

Yhteensä neljä naapurikiinteistöä antoi hankkeesta huomautuksen.

Naapurikiinteistö 49-13-57-3 Westendintie 93 kieltää huomautuksessaan

kahden hakijan tontilla hallinnoimansa rasiteautopaikan muuttamisen, ja vaatii niiden alueelle esitetyn liikuntaesteisten autopaikan poistamista. Naapuri myös esittää huolensa paalutuksen ja pohjavedenpinnan tason muutoksen haitallisista vaikutuksista, ja edellyttää siksi tärinämittausten suorittamista eikä hyväksy muutoksia pohjavedenpinnan tasoon.

Vastineessaan hakija ilmoittaa poistaneensa liikuntaesteisten autopaikan rasiteautopaikkojen alueelta ja noudattavansa rasitteen mukaista autopaikkajärjestelyä. Tärinämittaukset tullaan hakijan mukaan suorittamaan. Hankkeen rakentaminen sijoittuu hakijan mukaan pääosin pohjavedenpinnan yläpuolelle. Rakentamista varten on laadittu erillinen pohjavedenhallintasuunnitelma ja rakennustyön aikana pohjavedenpinnan korkeutta tullaan tarkkailemaan maahan asetetun tarkkailuputken avulla.

Naapurikiinteistön 49-13-55-1 Munkkiluodonkuja 1 omistajista yksi taloyhtiö antoi huomautuksen, jossa tuodaan ilmi huoli paalutuksen tärinävaikutuksista ja vaaditaan tärinämittausten suorittamista. Haittojen ehkäisemiseksi nykyisten asukkaiden pysäköintiin ja työmatkaliikenteeseen, huomauttaja vaatii hakijaa järjestämään työmaapysäköinnin ja varastoinnin omalla alueellaan sekä järjestämään tavaraliikenteen ja mm. nostotyöt tavanomaisen töihinlähtö- ja töistäpaluunajan ulkopuolella. Lisäksi huomautetaan suunnitelmasta puuttuvasta yhdestä autopaikasta, mille hakija ei ole esittänyt perustelua.

Vastineessaan hakija vahvistaa tärinämittausten tulevan suoritetuiksi. Työmaatoiminnot sijoitetaan hakijan mukaan kokonaan aidatun tontinosan sisäpuolelle. Mahdollinen rakennustyöhön liittyvä pysäköinti tontin ulkopuolella tulee noudattamaan Espoon kaupungin pysäköintisääntöjä. Rakennusten runkoelementtien toimituksen vaatimasta tilasta Westendintieellä tullaan sopimaan Espoon kaupungin viranomaisten kanssa. Puuttuva autopaikka on lisätty suunnitelmiin huomautuksen antamisen jälkeen.

Naapurikiinteistöt 49-13-29-13 Westendintie 54a ja 49-13-29-1 Itälinnake 1 (Westendintie 52) antoivat olennaisilta osiltaan samansisältöiset erilliset huomautukset, joissa todetaan rakennusten olevan paikkaansa sopimattomia sijaintinsa, suuruutensa ja julkisivuvärinsä osalta, ja edellytetään rakennusten sijoittamista kapeampirunkoisina kauemmas Westendintiestä istutettavan alueen taakse, julkisivut alueelle paremmin sovitettuina. Rakennusten liian läheinen sijainti ja niiden länteen suuntautuvat parvekkeet aiheuttavat huomauttajien mukaan suoran ja häiritsevän näköyhteyden heidän pihalleen ja sisätiloihin. Mahdolliseen rakennusten paaluttamiseen pyydetään käyttämään lyöntipaalutuksen sijasta pora- tai muita vastaavia vähemmän tärinää aiheuttavia paalutusmenetelmiä. Huomauttajat ovat huolissaan tärinästä myös louhinnan ja muun rakennustyön osalta.

Vastineessaan hakija toteaa rakennusten sijoituspaikan, kerrosalan ja julkisivuvärin noudattavan asemakaavaa, joka oli ollut lainmukaisesti nähtävillä ennen sen voimaantuloa. Valitulla tiilen värillä on hakijan mukaan pyritty sopeuttamaan rakennukset myös Westendintien länsipuolen ja Munkkiluodonkujan eteläpuolen vaaleampiin rakennuksiin. Hakija toteaa suoran näköyhteyden vähenevän rakennusten vinon asennon avulla Westendintien suhteen, niiden eteen sijoittuvan puu-pensasistutusvyöhykkeen vuoksi sekä parvekejulkisivujen porrastamisella,

minkä valittu parvekkeiden suuntaus osaltaan mahdollistaa. Lisäksi hakija toteaa myös huomauttajien kiinteistöiltä olevan mahdollista nähdä pistemäisten talojen välistä hakijan vehreälle sisäpihalle. Hakija ilmoittaa käyttävänsä alueella yleisiä teräsbetonipaaluja ja suorittavansa tärinämittaukset muine asianmukaisine toimenpiteineen.

## **Esittelijän päättöehdotus**

Ehdotuksen tekijä: vs. rakennusvalvontajohtaja Anni Tuominen-Maila.

Lupa myönnetään.

### **Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:**

vastaava työnjohtaja

KVV-työnjohtaja

IV-työnjohtaja

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

pohjarakennesuunnitelmat

rakennelaskelmat

vesi- ja viemärisuunnitelmat

ilmanvaihtosuunnitelmat

lämpösuunnitelmat

Eriytyssuunnitelmien sähköisen tallentamisen jälkeen

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

### **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:**

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous.

Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on otettava yhteys rakennusvalvontaan mahdollisen taloteknisen aloituskokouksen järjestämiseksi.

Johtoalueella kaivamisesta on sovittava johtojen omistajien kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Rakennustyön sekä rakennusaikaisen varastoinnin on sijoitettava tontin alueelle. Katualueella työskentely

edellyttää kaivulupaa tai katualueen vuokraamista.

Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava.

Sulfidisaven esiintyminen rakennuspaikalla tutkittava maanäytein ennen rakennustyön aloittamista ja näytteiden tulokset otettava huomioon rakentamisen aikana.

Työmaavesien käsittelyssä on noudatettava Espoon kaupungin työmaavesiopasta.

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

Rakennushankkeelle on nimettävä kosteudenhallintakoordinaattori ennen aloituskokouksen järjestämistä.

Puiden kaatamista tai muita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja hävittäviä tai heikentäviä töitä ei saa tehdä liito-oravan lisääntymisaikana 1.4.–31.7.

Mikäli rakennustöiden yhteydessä havaitaan muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita, tulee työ keskeyttää välittömästi ja ottaa viipymättä yhteys Espoon kaupunginmuseoon.

Rakennuksen ulkovaippa on toteutettava ympäristöstä johtuvien erityisten ääneneristysvaatimusten mukaisesti. Ääneneristävyysvaatimusten mukaisuus 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.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on pidettävä erityinen palotarkastus.

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.

Valmistelijat / lisätiedot:  
Jani Vaaranan  
p. 040-193 4988  
[etunimi.sukunimi@espoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@espoo.fi)

**Käsittely**

Jyrki Noponen ehdotti Ville Laakson kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi ympäristö- ja rakennuslautakunnan päättäneen yksimielisesti jättää asian pöydälle.

**Päätös**

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Asia päätettiin jättää yksimielisesti pöydälle.