

§ 63

Uudisrakennuslupa 2022-1564 Munkkiluodonkuja 2 (Pöydälle 30.3.2023)

Päätöspäivämäärä 19.4.2023
Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.4.2023

Rakennuspaikka	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 0.0 k-m ² 0.0 k-m ²				
Hakija	As. Oy Munkkiluodontie 43 c/o Tapiolan Lämpö Oy Kalevalantie 5 02130 ESPOO					
Toimenpide	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
Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot	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 kem² ja 1650 kem². 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 m² 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 m². 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 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 310 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 361 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talolle H rakennusalueella sallittu kerrosala ylitetään 3 kem²: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.

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

Autosuojaarakennus 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 kem² 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 kem², 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 suunnitelmissa 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 töistäpaluujajan 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

Erytyissuunnitelmien 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. Ääneneristävyuden 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.

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 Vaarnanen
p. 040-193 4988
etunimi.sukunimi@espoo.fi

Käsittely

Päätös

Ympäristö- ja rakennuslautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

§ 54

Päätöspäivämäärä

Päätös annetaan julkipanon jälkeen

Rakennuspaikka

49-13-57-6	Munkkiluodonkuja 2
WESTEND	02160 ESPOO
Pinta-ala 11302.0	
Kaava	Asemakaava
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	AK3 Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavanmukainen rakennusoikeus	8050.0 k-m ²
Valmiiden rakennusten kerrosala	4599.0 k-m ²

Hakija

As. Oy Munkkiluodontie 43 c/o Tapiolan Lämpö Oy
Kalevalantie 5
02130 ESPOO

Toimenpide

Kaksi asuinkerrostaloa (893U, 892T), autosuojarakennus (891S),
syvässäiliöryhmä

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

Rakenteellinen paloturvallisuus Lausunnot

Pääsuunnittelijan suunnittelutehtävän vaativuusluokka: Vaativa
Paloluokka P1

Naapurien kuuleminen 9 22.11.2022

kpl		
Kaupunkimittausyksikkö	07.11.2022	Mahdollistava
Kaupunkikuvatoimikunta	13.06.2022	Ehdollinen
Kaupunkitekniikan keskus	20.02.2023	Puoltava
Kaupunkimittausyksikkö	10.03.2023	Mahdollistava
Pelastuslaitos Länsi-Uusimaa	17.03.2023	Puoltava

Hakemuksen liitteet

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 kem² ja 1650 kem². 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 m² 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 m². Kaikilla asunnoilla on lasitettu parveke. Asunnoissa on keskitetty koneellinen ilmanvaihto. Jätteet kerätään syvässäiliöihin kadun varrelle. Varatiejärjestelyinä on omatoiminen pelastautuminen parvekeluukkujen kautta maanpinnalle.

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

Sallittu rakennusoikeudellinen asuinkerrosala käytetään kokonaan. Rakennettava kerrosala on yhteensä 4021 kem², josta MRL 115 §:n mahdollistamaa ulko- ja väliseinävahvuuden, väestönsuojan ja teknisten tilojen ylitystä 310 kem² sekä asemakaavan mahdollistamaa lisäkerrosalaa 361 kem².

VÄHÄISET POIKKEAMISET

Talolle H rakennusalueella sallittu kerrosala ylitetään 3 kem²: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 määrätyle tontinosalle.

Uudisrakennukset on suunniteltu rakennettaviksi ennen asemakaavan edellyttämän, aluetta palvelevan kaupungin tulvamotoitetun 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 kem² 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 kem², 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-tekniikan 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 Westendintiellä 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 lounaan 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
päättösehdotus**

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

Erytysuunnitelmien 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 maanäyttein 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. 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.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Valmistelijat / lisätiedot:
Jani Vaaranan
p. 040-193 4988
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.

Liitteet

Oheismateriaali

- Esittelyaineisto YRLTK 049-2022-1564

Tiedoksi

Hakija
Huomauttaneet naapurit