

Asia	Laajennuslupa
Rakennuspaikka	MUNKINMÄKI, 257-464-0003-0088 Munkinmäentie 29, 02400 Kirkkonummi
Kiinteistön nimi	K215T2
Pinta-ala	26961 m <sup>2</sup>
Kaavatilanne	KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
Kaavatilanne	Asemakaava 3210
Rakennettu kerrosala	13008 m <sup>2</sup>
Hakija	Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag Teknobulevardi 3-5, 01530 VANTAA
Toimenpide	Myymläarakennuksen (Prisman) laajennus sekä maalämpökaivon poraaminen 12 kpl.
Lisäselvitys	<p>Rakennushankkeessa laajennetaan tontin päärakennusta kaakon suuntaan. Laajennus on 1-kerroksinen ja sen katolle sijoitetaan pysäköintiä, joka yhdistetään olemassa olevaan kattopysäköintiin tekemällä ajoyhteys siltana nykyisen korotetun aulaosan läpi. Tämä laajennuksen osalle sijoittuva kattopysäköinti esitetään katettavaksi.</p> <p>Laajennusosan katolle tehdään laajennusta palveleva IV-konehuone. Laajentamisen yhteydessä uudistetaan piha-alueen pysäköintijärjestelyt ja sovitetaan pihan pinnantasaus laajennuksen lattiakorkoihin. Hulevesijärjestelyt uusitaan ja lisätään toinen uusi viivytysallas. Olemassa olevan kiinteistön puolelle tehdään toiminnallisia ja rakenteellisia muutoksia, mm. huollon järjestelyihin ja liiketilojen sijaintiin. Laajennettavaan osaan tulevat sijoittumaan uudet etumyymälä- ja ravintolatilat sekä uutena 1. kerrokseen tuleva noutopiste. Muutoksen tärkein tarkoitus on kasvattaa Prisman myymäläpinta-alaa, joka kasvaa nykyisten siirtyvien etumyymälöiden alueelle.</p> <p>Rakennuksen autokansitasolle tehdään olemassa olevan rakenteen sisään pieni liiketila, joka muuttaa koko rakennuksen kerroslukumäärän kaksikerroksiseksi.</p> <p>Laajennusosa jatkaa olemassa olevan rakennuksen betonista pilari-laattarakennetta. Julkisivuissa käytetään pääosin lasiseinää ja kasettiverhoiltuja pvp-elementtejä. Kasettipinta on jaettu horisontaalisesti ja se on 1. kerroksen osalta vaaleaa maalattua teräspeltiä. Kasettialueet ovat osin perforoituja ja varustettu LED-taustavalaistuksella. Kaakkoisjulkisivun arkadikäytävän alakatto- ja seinäpintoihin asennetaan puukuosilevytyt tai puupanelointi.</p> <p>Paloturvallisuussuunnittelussa ja ratkaisujen perusteena käytetään toiminnallista palomitoitusta.</p> <p>Tämän lupahakemuksen yhteydessä laajuustiedot päivitetään koko rakennuksen osalta nykyisten määräysten edellyttämällä tavalla ja luvitetaan aiemmin toteutettu pieni toimistoparvirakenne.</p> <p>Muutostöiden yhteydessä paikoitusalueelle porataan 12 kpl maalämpökaivoja.</p>
Kerrosala	4825 m <sup>2</sup>
Kokonaisala	5154 m <sup>2</sup>
Tilavuus	31671 m <sup>3</sup>
Poikkeus	1. Kaavassa määrätty Jorvaksentien puoleisen julkisivun räystäään ylin korkeusasema +11.9 ylitetään 1. kerroksen laajennuksen osalla 2.37 m ja

IV-konehuoneen kohdalla 7.53 m.

Perustelu: Kaava on tehty alunperin toisen tyyppistä laajennusratkaisua varten. Tarkoitus oli silloin yhdistää ABC-aseman rakennus puikkomaisella rakennusosalla päärakennukseen. ABC:n katoksen ylin korkoasema on tuo +11.9. Nyt suunniteltu laajennus laajentaa päärakennuksen päämassaa ja sen korkomaailma juontaa olemassa olevan rakennuksen koroista. Kaavan noudattaminen tässä ratkaisussa johtaisi outoon ja epätarkoituksenmukaiseen ratkaisuun. Tällä perusteella esitetään, että kaavamääräyksestä voidaan poiketa.

2. Rakennusoikeus tontin kaavaosalla, jossa RO on 16 500 kem ylittyy 181 kem. Ylitys vähennetään kaava-alueen RO 2400 laajuudesta.

Perustelu: Koska kerrosalan ylitys on vähäinen (1.1%) ja ylitys koskee tontin sisäistä kaava-aluetta, eikä tontin kokonaisrakennusoikeus ylitä, esitetään tätä vähäisenä poikkeamisena.

3. Rakennusalan rajat ylitetään kahdessa paikassa: (A) Uusi tavaran vastaanotto-tila, 46 kem, rakennuksen lounaissivulla sijaitsee kokonaan rakennusalan ulkopuolella. (B) Kaakkoissivun arkadiikäytävä-rakenne ylittää rakennusalan kaakon suunnassa 1,1m. Ylittävä laajuus 98 kem.

Perustelu: (A) Rakennuksen toiminnot vaativat lastauslaiturin sijoittamisen ko. alueelle. Rakennusalan sisäpuolelle sijoitettaessa se johtaisi tilasuunnittelun osalla vaikeisiin ja epätarkoituksenmukaisiin ratkaisuihin. (B) Rakenteen yläpuolisen autokannen autopaikka- ja liikennejärjestelyiden mitoitus sekä kaiderakenteet vaativat leveyden 35,6 m, joka johtaa kaakkoissivulla ko. ylitykseen rakennusalan rajan suhteen. Ylityksiä esitetään vähäisinä poikkeamisina.

4. Takatiloihin aiemmin toteutettu toimistotilaparvi (41 hsto-m<sup>2</sup>) luvutetaan tämän hakemuksen yhteydessä. Toimistotilat eivät ole esteettömiä.

Perustelu:

Toipien-käytännössä (joihin Kirkkonummi ei ilmeisesti vielä ole virallisesti liittynyt) on tulkittu seuraavasti:

"Toimitiloissa kerrosten välisen hissien rakentamisvelvollisuutta voidaan harkita poikkeamismenettelyn kautta, jos toiminnan laadusta johtuen ei ole tarvetta esteettömille tiloille tai työpisteille sekä: esteellisen kerroksen tiloissa voi työskennellä enintään 10 henkilöä, esteellisen kerroksen huoneistoala voi olla enintään 200 m<sup>2</sup>, kaikki toiminnan kannalta olennainen tilojen on sijaittava esteettömissä kerroksissa".

Em. ehdot täyttyvät kohteessa: Esteellisissä tiloissa mahtuu työskentelemään 5 henkilöä, huoneistoala on 41 m<sup>2</sup> ja toiminnan kannalta olennaiset tilat sijaitsevat esteettömästi Prisman takatiloissa 1.

kerroksessa, jossa esteetöntä toimistotilaa on 55 m<sup>2</sup>. Voidaan myös perustellusti todeta, että uudet toimistotilat eivät ole toiminnalle olennaisia, sillä ne on toteutettu vasta vuonna ~2020, eli Prisma on toiminut ilman niitä n. 20 v.

5. Hulevesien hallintaan käytettäviä rakenteita sijoitetaan osittain tason +3.56 alapuolelle.

Perustelu: Kaavamääräys, joka määrittää hulevesien hallintaan toteutettavien rakenteiden alimmaksi koroksi +3.56, on ollut aikanaan tontin omistajan kaavaa valmistelevan suunnittelijakonsultin omaehtoinen määrittäminen, jonka perusteet ja tarpeellisuus eivät ole tiedossa. Toimivan hulevesijärjestelmän rakentaminen laajennuksen yhteydessä on käytännössä mahdotonta, mikäli tätä määräystä joututtaisiin noudattamaan.

6. Hulevesiallas sijoittuu kaavassa pysäköintialueeksi määritellylle tontin osalle

Perustelu: Kaavan vaatimukset täyttävän hulevesijärjestelmän

toteuttamiseksi on välttämätöntä lisätä viivytyksaltaiden pinta-alaa tontilla. Tästä syystä osittain pysäköintialueelle sijoittuva allas on lisätty suunnitelmaan. Altaan sijoittumista osittain pysäköintialueelle haetaan vähäisenä poikkeamisena.

7. Tontin ajoneuvoliittymistä kaksi pihatasolla olevaa sijoittuu paikkoihin, joissa kaavamerkintä ei mahdollista liittymää.  
Perustelu: Laajenuksen myötä piha-alueen paikoitus- ja liikennejärjestelyt on uudistettu kokonaan ja esitetyt liittymäpaikat tukevat tämän uuden suunnitelman toimivuutta. Ajoneuvoliittymien määrää on hakemuksen suunnitelmassa vähennetty nykyisestä kolmesta kahteen, joka vastaa kaavan vaatimusta tältä osin. Liittymäpaikkojen kaavan vastaisuutta haetaan vähäisenä poikkeamisena.

#### Kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta naapureille 17.6.2024 lähteneillä kirjeillä.

Kunnan edustaja on antanut ehdollisen lausunnon hakemuksesta: "Kiinteistöjen 257-464-3-88, 257-464-3-69 ja 257-428-1-189 (Kiinteistö Oy Kirkkonummen Prisma, 1525738-6) on haettava tontin lohkomista asemakaavan mukaiseksi KM-tontiksi. Lohkominen on saatettava vireille hakemalla lohkomistoimitusta Maanmittauslaitokselta ennen rakennusluvan myöntämistä. Lohkominen on suoritettava ennen käyttöönottoa. Muutoin kunnalla ei ole naapurina huomautettavaa hankkeesta.

Väylävirasto, rautatiet on ilmoittanut lausunnossaan, että "Munkinmäentien päästä lähtevä kevyenliikenteen väylä toimii radan huoltotienä, kulku pitää olla mahdollista 24/7. Mikäli on tarve työskennellä rata-alueella, pitää siihen olla Väyläviraston lupa tai jos työmaalla on korkeita nostureita tms. kalustoa, jotka saattavat yltää rautatiealueelle, niin yhteys rataisännöintiin."

Muut naapurit eivät ole huomauttaneet. 5.7.2024

#### Suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Markus Kai Miikkulainen
ARK-rakennussuunnittelija	Markus Kai Miikkulainen
RAK-rakennesuunnittelija	Antti Olavi Haapasalmi
LVI-kvv-suunnittelija	Eero Matti Lukkarinen
GEO-suunnittelija	Harri Tapio Vehmas
IV-suunnittelija	Juha Magnus Vilhelm Åberg

#### Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Terveysvalvonta  
09.08.2024  
ehdollinen  
Espoon seudun ympäristöterveydeltä pyydettiin lausuntoa Kirkkonummen Prisman keittiön tilaratkaisuun.

#### KEITTIÖN TILARATKAISUSSA TULEE HUOMIOIDA:

- Vesipisteet, vähintään 2 vesipistettä: yksi käsienspesuun ja toinen elintarvikkeille. Tarvittaessa astianpesukone ja astioiden huuhteluun oma vesipiste (ellei keittiön astioita pestä myymälässä keskitetysti).

- Keittiön lattiakaivo

- Kylmiöön ovi myös käytävän puolelle (keittiön raaka-aineiden kuormien purku tätä kautta).

- Keittiön siivousvälineiden säilytys
- Jäähdytyskaappi, jos kuumentamalla valmistettavaa ruokaa on tarkoitus myydä kylmänä.
- Tarvittavat IV-ratkaisut, jos valmistusprosessissa syntyy rasvaa, lämpö- ja kosteuskuormaa.
- Riittävästi tasoja, työskentelytilaa

Lausunnon antaja

Raisa Turtiainen, terveystarkastaja  
raisa.turtiainen@espoo.fi  
p. 040 6366 066

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Mittaus  
11.06.2024  
ei huomautettavaa  
Sij.kats.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Paloviranomainen  
28.06.2024  
ehdollinen  
Pelastusviranomainen on tutustunut hankkeen  
paloturvallisuussuunnitelmaan ja lausuu seuraavaa:

- Kohteen toiminnallinen palotekninen tarkastelun raportti ja kolmannen osapuolen tarkastus on liitettävä hakemukseen.
- Laajennusosan yläpohja on osastoitu EI60 luokkaan.  
Paloturvallisuussuunnitelman leikkauspiirustuksessa osastointi on virheellisesti esitelty EI 30 luokkaisena (tekstioassa luokkavaatimus on esitelty EI 60 luokkaisena). Liitepiirustuksen osastoinnin luokkavaatimus on korjattava. Osastovien rakennusosien läpiviennit on toteutettava siten, että ne täyttävät lävistämisen osastoivan rakennusosan palonkestoaikavaatimuksen (tekstiosan kohdassa 6.4 yläpohjan läpiviennit on virheellisesti esitelty EI 30 luokkaisina).
- Viranomaisverkon ja viranomaisviestintäpalvelun osalta kuuluvuustarpeesta tulee määritellä Virve-sisäkuuluvuuden tarvekartoitus erillisellä lomakkeella pelastusviranomaisen kanssa.
- Ennen laajennusosan käyttöönottoa kohteen olemassa olevan sammutusvesiputkiston toiminta tulee koekäyttää vedellä ja koekäytöstä on laadittava testaustodistus. Todistuksesta tulee käydä ilmi vähintään seuraavat asiat: testauksen suorittaja ja suoritusajankohta, sanallinen kuvaus testauksen sisällöstä
- Kohteessa olevan väestönsuojan toimintakunto on tarkastettava ja mahdollisesti tarvittavat korjaustoimenpiteet on suoritettava ennen laajennusosan käyttöönottoa (10 vuoden välein vaadittavaa määräaikaistarkastus, joka sisältää tiiveyskokeen). Toimintakunnon tarkastuksesta on laadittava tarkastuspöytäkirja, johon tehdään merkinnät suoritetuista tarkastuksista laitekohtaisesti.

Pelastusviranomainen puoltaa hanketta edellyttäen, että kohteen palotekniset ratkaisut toteutetaan paloturvallisuussuunnitelman mukaisesti. Yllä mainitut asiat on myös huomioitava.

Rasmus Fredriksson  
Palotarkastaja

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos  
rasmus.fredriksson@pelastustoimi.fi

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Katulausunto  
05.07.2024  
lausunto

Katulupa katualueelle myönnetään seuraavin ehdoin:

- Ennen työn aloittamista hakija dokumentoi (videoimalla tai valokuvin) nykytilanteen kunnan katualueella. Tiedot lisätään Lupapisteeseen. Mikäli nykytilannetta ei dokumentoida, työalueen katsotaan olleen moitteettomassa kunnossa ennen työn alkua ja tällaiseksi se on palautettava työn päätyttyä.
- Hakijan on tilattava ennen loppukatselmusta katukatselmus (kunnossapito@kirkkonummi.fi)
- Luvansaajan on pidettävä työhön käytettävä alue sellaisessa kunnossa, ettei siitä ole vaaraa liikenteelle tai merkittävää haittaa tienpidolle
- Muistutan hakijaa katualueen puhtaana pitämisestä. Siivous ja mahdollisten vaurioiden korjaus kuuluvat rakennustyömaan vastuulle
- Ellei luvan hakija noudata tämän lausunnon ehtoja, kunnalla on oikeus tehdä tarvittavat työt katualueella ja periä kaikki aiheutuneet kustannukset luvan hakijalta
- Hakijan tulee vastata kaikista vahingoista ja haitasta, mikä työstä aiheutuu kunnalle tai kolmannelle osapuolelle.
- Tonttiliittymän saa rakentaa ainoastaan asemakaavassa määrättyllä tavalla ja rakennusluvan asemapiirroksen osoittamaan paikkaan.
- Tonttiliittymän rakentamisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja tai haltija Maankäyttö- ja rakennuslain 88 §:n mukaisesti. Tonttiliittymän saa rakentaa ainoastaan asemakaavassa määrättyllä tavalla ja rakennusluvan asemapiirroksen osoittamaan paikkaan. Ohjeet liitteenä
- Kiinteistön omistajan tai haltijan on johdettava kiinteistön hulevedet kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi imeyttää kiinteistöllä tai jos niitä ei johdeta vesihuoltolain 17 a §:ssä tarkoitettuun vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriverkostoon.
- Kunnan katualueelle/viheralueelle ei saa istuta istutuksia eikä rakenna rakennelmia.
- Kaikki rakennushankkeeseen kuuluvat työt pitää suorittaa kiinteistöltä. Kunnan katualueiden käyttäminen ilman lupaa on kielletty. Rakennustarvikkeita ei saa säilyttää kunnan alueilla. Nostoja ei saa suorittaa kadulta ilman asianmukaista lupaa. Lisätietoja kunnan nettisivulla <https://www.kirkkonummi.fi/katualueiden-lupien-hakeminen>.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Väylävirasto (valtion tieverkot, rautatiet ja vesiväylät)  
07.06.2024

ei huomautettavaa

Väylävirastolla ei ole huomautettavaa lupahakemuksen johdosta.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Väylävirasto, rautatie  
17.06.2024  
lausunto

Munkinmäentien päästä lähtevä kevyenliikenteen väylä toimii radan huoltotienä, kulku pitää olla mahdollista 24/7. Mikäli on tarve työskennellä rata-alueella, pitää siihen olla Väyläviraston lupa tai jos työmaalla on korkeita nostureita tms. kalustoa, jotka saattavat ylittää rautatiealueelle, niin yhteys rataisännöintiin.

Liitteet

Naapurin kuuleminen

3

Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä

2

Valtakirja

1

Energiaselvitys	1
Julkisivujen väriyysuunnitelma	1
Liikkumis- ja esteettömyys selvitys	1
Muu liite	3
Perustamistapalausunto	1
Lausunto	7
Ote asemakaavasta	2
Ote kiinteistörekisteristä	6
Rakennusoikeuslaskelma	2
Todistus hallintaoikeudesta	6
Vesi- ja viemäri liitoslausunto tai -kartta	1
Asemapiirros	2
Julkisivupiirustus	1
Leikkauspiirustus	1
Pohjapiirustus	4
Hakemus vireille tullessa	1

Työn aloittaminen Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- rakennustöiden vastaava työnjohtaja
- kiinteistön vesi- ja viemäri laitteistojen vastaava työnjohtaja
- ilmanvaihtolaitteiston vastaava työnjohtaja

Vaaditut suunnitelmat Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on lupapisteeseen liitettävä seuraavat selvitykset ja erityissuunnitelmat:

- Rakennesuunnitelma
- KVV-suunnitelma
- IV-suunnitelma

Viranomaiskatselmuksset ja tarkastukset

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:

- aloituskokous
- paikan ja korkeusaseman merkitseminen
- sijaintikatselmus
- sijaintikatselmus (maalämpö)
- rakennekatselmus
- erityinen palotarkastus
- ilmanvaihtolaitteiden katselmus
- vesilaitteiden katselmus
- loppukatselmus

Lupamääräykset Pelastusviranomaisen lausunnossa mainittua ehtoja on noudatettava. Suurten myymälä/liiketilojen sisäisten poistumisreitien ja uloskäytävien edustojen erottumisen havaittavuutta koskevat suunnitelmat on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee ottaa yhteyttä kunnossapitopalvelujen kadunpitoon ja sopia työmaaliikenteen järjestämisestä ja yleisten alueiden kunnan tarkastamisesta. Loppukatselmuksessa tulee olla esittää kadunpidon tarkastuspöytäkirja.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakennushankkeen kosteudenhallintaselvityksen laatimisesta. Rakennushankkeen kosteudenhallintaselvitykseen on sisällyttävä myös tieto hankkeen

kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavasta henkilöstä. YmA 782/2017

Rakennustyön edistymisen mukaan on pidettävä ja kirjattava tarkastusasiakirjaan asiantuntijatarkastuksia seuraavasti:

- pohjatarkastus (pohjatutkija/rakennesuunnittelija)
- raudoitustarkastus (vastaava työnjohtaja)
- perustustarkastus (vastaava työnjohtaja)
- rakenteiden tarkastus (rakennesuunnittelija)
- osastoivien rakenteiden tarkastus (rakennesuunnittelija)
- salaoja- ja routaeristystarkastus (kvv-/vastaava työnjohtaja)
- ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus (iv-suunnittelija)
- sähköasennuksen tarkastus (sähköurakoitsija)
- julkisivujen tarkastus (ARK-rakennussuunnittelija)
- hulevesi- ja pihatarkastus (pääsuunnittelija)
- esteettömyystarkastus (ARK-rakennussuunnittelija)
- käyttö- ja huolto-ohje (rakennushankkeen ryhtyvä)
- paloilmotintimen varmennustarkastuspöytäkirja (paloilmoitintarkastaja)

Pelastusviranomaiselta on pyydettävä erityinen palotarkastus ennen rakennuksen käyttöönottoa. Mikäli toiminnassa käsitellään kemikaalilainsäädäntöön kuuluvia aineita, tästä on viipymättä ilmoitettava paikalliselle kemikaaliviranomaiselle

Rakennuksen valmistuessa (käyttöönotto) tulee olla esittää päivitetty energiaselvitys ja energiatodistus, johon on liitettävä kohdekohtainen ilmanvuotoluvun mittaustulos SFS-EN 13829 määritetyllä tavalla. Energiatodistus on oltava esillä näkyvällä paikalla, kun yleisön toistuvien käyntien kohteena oleva kerrosala ylittää 250 neliometriä.

Rakennuspaikan katuliittymän alkupäähän tai pysäköintialueille on näkyvälle paikalle sijoitettava pelastuslaitoksen ohjeistuksen mukainen valaistu opastaulu,

Autopaikat on yksilöidysti merkittävä. Liikuntaesteisille tarkoitettut pysäköintipaikat on varustettava opastusmerkeillä.

Vastuullisen työnjohtajan on huolehdittava, että rakennukseen kiinnitetään suunnitelmien mukaisesti pysyvästi vain rakennustuoteasetuksen (2011/305/EU) mukaisesti CE-merkittyjä tai tyyppihyväksytyjä, varmennustodistuksella varustettuja tai valmistuksen laadunvalvonnalla varmennettuja rakennustuotteita

Maalämpökaivosta on pyydettävä sijaintikatselmus mittausyksiköstä. Maalämpökaivon porauspöytäkirja on liitettävä Lupapisteeseen. Maalämpökaivon porauslietettä ei saa johtaa vesistöön, ojiin, sadevesikaivoihin tai viemäriin, vaan liete tulee ensisijaisesti kerätä ja toimittaa asianmukaiseen vastaanottoaikkaan.

Asemakaava-alueella tehtävä vähintään 30 päivää ennen poraustyön aloittamista erillinen meluilmoitus ympäristösuojeluviranomaiselle, mikäli poraustyö kestää enemmän kuin 10 työpäivää tai mikäli töitä tehdään arkena klo 18.00-07.00 tai viikonloppuisin.