

Lupatunnus	LP-257-2024-01625
Kiinteistötunnus	257-1-121-2
Kiinteistön osoite	Sakastinkuja 1
Tilan nimi	K121T2
Pinta-ala	0.7825 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Hankkeeseen ryhtyvä	Kirkkonummen kunta Ervastintie 2, 02401 Kirkkonummi

Toimenpide Kirkkonummen yhteiskampuksen uudisrakennus kahdelle lukiolle, sekä musiikkiopistolle, kansalaisopistolle ja kuvataidekoululle.

Lisäselvitykset Maisematyölupa on haettu ja myönnetty aikaisemmin. Kaivuutyöt on käynnissä.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	LVI-suunnittelija	Vaativa
	RAK-rakennesuunnittelija	Vaativa
	Akustiikkasuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Vaativa
	Paloturvallisuussuunnittelija	Poikkeuksellisen vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Kaarlo Ilmari Lahdelma, arkkitehti
	LVI-suunnittelija	Jani Petteri Sinisalo, diplomi-insinööri
	RAK-rakennesuunnittelija	Teemu Tapio Ahonen, diplomi-insinööri
	Akustiikkasuunnittelija	Matias Tapio Remes, diplomi-insinööri
	Rakennusfysikaalinen suunnittelija	Teemu Tapio Ahonen, diplomi-insinööri
	Paloturvallisuussuunnittelija	Juho Henrik Pussinen, diplomi-insinööri

Kerrosala	9248 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	8189 m ²
Kokonaisala	9549 m ²
Tilavuus	50930 m ³

Poikkeamiset Rakennusalueen rajan ylitys:
Rakennuksen eteläkärki ylittää rakennusalueen rajan.
Perustelu: Ylitys on käsitelty ja hyväksytty rakennuksen suunnittelukilpailun yhteydessä kaupunkikuvallisena asiana.

Tontin rajan ylitykset:
Länsipuolella Rovastinpuistoon sijoitetaan, anturoita, huleveden viivytysputkisto, salaojia ja sadevesiviemäreitä ja kaivoja, 2 kpl LE-pysäköintipaikkoja, 24 pp-paikkaa, 4 kpl valaisimia, tukimuurin osia, pintavesien reitti.
Itä- ja pohjoispuolella Pappilanmäen ja Överbyntien alueelle sijoitetaan Sakastinkujan ajoaluetta, 8 kpl puita ja 2 kpl valaisimia.
Pohjoispuolella tontin alueelle sijoittuu Överbyntien rakenteita.
Perustelu: Uudisrakennus on suunniteltu yhteistyössä Kirkkonummen kunnan kanssa, huomioiden yhteensovituksen vaikutukset tonttiin ja ympäröiviin alueisiin.
Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittu ja siinä on huomioitu asemakaavan vaatimukset. Viivytysputkiston upottaminen maahan mahdollistaa Rovastinpuiston toteuttamisen kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ja puistomaisena alueen osana.

Saattopysäköintipaikat:
Sakastinkujan sisäänajon yhteydessä on kaksi saattopysäköintipaikkaa ja yksi LE-paikka, kaavassa vaatimus on viisi saattopaikkaa.
Perustelu: Katusuunnitelman toimintojen sijoittuminen osittain tontin alueelle pienentää tontilla käytettävissä olevaa tilaa. Suunnitellut kolme paikkaa palvelevat hyvin rakennuksen pohjoista pääsisäänkäyntiä ja pysäköinnin ratkaisut on hyväksytetty tilaajalla suunnitteluprosessin aikana.

22.10.2024

Sivu 2

Pienten taukoterrassien kaiteiden ääneneristävyys ympäristömelua vastaan:

2. ja 3. kerroksessa luoteispuoleisten terrassien kaiteet tehdään kaidevaatimusten mukaisesti 1,3 metriä korkeina lasikaiteina, mutta matalampana kuin terrassien äänitasovaatimus edellyttäisi.

Perustelu: Korkeat lasikaiteet edellyttäisivät julkisivujen ja kaupunkikuvan kannalta häiritsevän järeitä tukirakenteita.

Maalämpökaivot:

Osa kiinteistön maalämpökaivoista sijoitetaan tontin länsipuolella Rovastinpuistoon.

Perustelu: Rovastinpuiston alueelle ei ole kaavoitettu rakennuksia, joilla olisi tarvetta maalämpökaivoille. Kaivoille haetaan tarvittavat sijoitusluvut.

Lausunnot

Naapurien kuuleminen, 21.10.2024, Lausunto
LVI - Tarkastaja, 1.10.2024, Lausunto
Katulausunto, 17.10.2024, Lausunto
Kunta naapurina, 8.10.2024, Ei huomautettavaa
Mittaus, 1.10.2024, Ei huomautettavaa
Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 21.10.2024, Lausunto
Paloviranomainen, 8.10.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta naapureille 30.9.2024 lähteneillä kirjeillä. Kirkkonummen seurakuntayhtymä naapurina on huomauttanut hankkeesta, johon hakijan edustaja on antanut vastineen 18.10.2024. Muut naapurit eivät ole huomauttaneet.

LAUSUNNOT:

Pelastusviranomaisen lausunto 8.10.2024

Yleistä

- Kohde toteutetaan paloteknisen suunnitelman mukaisesti (PALO 23-140). Poikkeukset suunnitelmasta on listattu alla.
- Kolmannen osapuolen lausunto poistumisturvallisuudesta on otettava huomioon jatkosuunnittelussa, ja suunnitelma savun leviämisen estämiseksi rakennuksessa on esitettävä pelastuslaitokselle ennen toteutusta (JP-paloturvallisuus lausunto PALO-911 kohta 5.3).

Pelastussuunnitelma

- Pelastussuunnitelma on laadittava ennen käyttöönottoa.

Paloilmoitin

- Koko rakennus on varustettava paloilmoituslaitteistolla.

Automaattinen sammutusjärjestelmä

- Rakennuksen paloluokka sekä pinta-ala edellyttävät, että rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Toteutetaan sprinklerisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelma hyväksytetään erikseen.

Pelastustie

- Rakennuslupa asiakirjaan merkitty pelastustie tulee merkitä tieliikenneasetuksen (182/1982) 21§:n mukaisella tekstillisellä lisäkilvellä seuraavasti: Pelastustie / Räddningsväg.

Väestönsuoja

- Väestönsuojan suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan pelastuslain 379/2011, valtioneuvoston asetuksen 408/2011 ja 409/2011 sekä sisäasiainministeriön asetuksen 506/2011 määräyksiä. Väestönsuoja tulee olla valmis ennen rakennuksien käyttöönottoa.

- Savunpoistoon tarkoitettun HS-1s-luokku on oltava normaalioloissa auki-asennossa ja aukko on varustettava avattavalla luukulla.
- Katusulku venttiili- sekä viemärisulkuventtiilin sijainnit on lisättävä vss piirustuksiin

Operatiivinen toiminta

-Viranomaisradioverkko VIRVEN kuuluvuus rakennuksessa on varmistettava. VIRVEN sisäkuuluvuudesta laaditaan tarvekartoitus, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella hyvissä ajoin ennen kyseisten töiden aloittamista.

- Kuivanousuputkia katolle on asennettava helpottamaan sammutustyötä.
- Aurinkosähköjärjestelmälle on laadittava tietokortti. Aurinkosähköjärjestelmän tietokortti on tiivistetty kuvaus järjestelmästä ja sen sijainnista kiinteistössä ja siitä saa nopeasti tarvittavat turvallisuustiedot esimerkiksi pelastustöihin
- IV-hätäseis kytkin ja mahdollinen aurinkopaneelikentän verkosta erottava painike (hätkätkäisykytkin) sijoitetaan paloilmotimen käyttölaitteen läheisyyteen.

Pelastusviranomainen puoltaa hanketta edellyttäen, että lausunnossa mainitut asiat huomioidaan hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

LVI-Tarkastajan lausunto 1.10.2024

Kaavamääräysten mukaan kohteen päällystetyt piha-alueet on oltava vettä läpäisevää materiaalia ja tontilla syntyvät hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tai suodatettava paikalla. Lisäksi pysäköimisalueen hulevedet on ohjattava öljynerotuskaivojen kautta hulevesien käsittelyrakenteisiin.

Edelleen kaavamääräysten mukaan hulevesien viivytysjärjestelmän yhteistilavuuden on oltava vähintään kuutio (1 m³) jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (1 m²) kohti. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

Hulevesisuunnitelmassa (Insinööri-toimisto Pohjatekniikka / Ronja Marwedel 19.6.2024) esitetty hulevesilaskelma ja tulvareitit. Em suunnitelman mukaan maaperä ei sovellu hulevesien imeyttämiseen maalajien ja korkean pohjavedentason takia, vaan alueen hulevedet johdetaan liitoskohtalausunnon mukaisesti kunnan hulevesiverkostoon. Hulevesisuunnitelman mukaan tarkat putki- ja kaivotiedot esitetään LVI-suunnitelmassa. Lausuntoa kirjoittaessa LVI-suunnitelmia ei ollut käytettävissä.

Rakentamisaikaiset hulevesien hallintajärjestelmän tiedot puuttuvat. Kaivuutyö tontilla on aloitettu, nämä em. suunnitelmat/tiedot on liitettävä Lupapisteeseen viivytyksettä.

LVI-aloituskokous on pidettävä.

Myönnetty

Päätös annetaan julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Myönnän haetun luvan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen asetusten ja määräysten perusteella jäljempänä mainituin ehdoin sekä vahvistan esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi.

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää vaadittujen katselmuksien ja toimenpiteiden suorittamista.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty lupapäätöksellä vaaditut työnjohtajat sekä ennen kunkin työvaiheen aloittamista on lupapisteeseen liitettävä päätöksellä vaaditut selvitykset ja erityissuunnitelmat.

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Päätös

Vaaditut työnjohtajat

Vaaditut katselmukset	Aloituskokous paikan ja korkeusaseman merkitseminen Sijaintikatselmus Sijaintikatselmus (Maalämpökaivo) Rakennekatselmus Vesi- ja viemäri-laitteistojen katselmus Ilmanvaihtolaitteistojen katselmus Erityinen palotarkastus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelmat KVV-suunnitelmat IV-suunnitelmat Kosteudenhallintasuunnitelma Sammutusautomaattikasunnitelma Pintavesisuunnitelma Maalämmön porauspöytäkirja
Lupaehto	<p>Pelastuslaitoksen, LVI-tarkastajan ja terveysturvallisuuden lausunnossa esitetyt vaatimukset ovat lupaehtona.</p> <p>Istutus- ja pihasuunnitelma, jossa on esitetty kaikki istutukset ja määrät sekä yksilöity pihakalusteluettelo on toimitettava hyväksyttäväksi rakennusvalvontaan ennen rakennustyön aloittamista.</p> <p>Maalämpökaivojen toteutus on tehtävä ympäristöministeriön ympäristöopas 2013 (Energiakaivo) etäisyysvaatimuksien huomioiden. Etäisyys rajasta oltava vähintään 7,5 m ilman naapurin kirjallista suostumusta. Maalämpökaivosta on pyydettävä sijaintikatselmus mittaussyksiköstä. Rakennusvalvontaan on toimitettava maalämpökaivon porauspöytäkirja.</p> <p>Rakennustyön edistymisen mukaan on pidettävä ja kirjattava tarkastusasiakirjaan vastuuhenkilöiden tarkastuksia seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none">• pohjatarkastus (pohjarakennesuunnittelija)• rauditus- ja perustustarkastus (rakennesuunnittelija)• osastoivien rakenteiden tarkastus (rakennesuunnittelija)• musiikki- ja monitoimisalien ääneneristystarkastus (akustiikkasuunnittelija)• ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus (iv-suunnittelija)• sähköasennuksen tarkastus (sähköurakoitsija ja valvottu tarkastuslaitos)• julkisivujen tarkastus (ARK-rakennussuunnittelija)• hulevesi- ja pihatarkastus (pääsuunnittelija)• esteettömyystarkastus (pääsuunnittelija)• käyttö- ja huolto-ohje (hankkeeseen ryhtyvä / vastaava työnjohtaja)• hissitarkastus (valvottu tarkastuslaitos)• sammutuslaitoksen käyttöönottotarkastustodistus (valvottu tarkastuslaitos)• paloilmoittimen varmennustarkastuspöytäkirja (paloilmoitintarkastaja) <p>Pelastusviranomaiselta on pyydettävä seuraavat katselmukset ennen rakennuksen käyttöönottoa:</p> <ul style="list-style-type: none">• erityinen palotarkastus <p>Ilmanvuotolukuna on esitetty 1,0 l/h. Rakennuksen valmistuessa (käyttöönotto) tulee olla esittää energiaselvitys ja energiatodistus, johon on liitettävä kohdekohtainen ilmavuotoluvun mittaustulos SFS-EN 13829 määritetyllä tavalla. Energiatodistus on oltava esillä näkyvällä paikalla, kun yleisön toistuvien käyntien kohteena oleva kerrosala ylittää 250 neliometriä.</p> <p>Autopaikat on yksilöidysti merkittävä. Liikuntaesteisille tarkoitettut pysäköintipaikat on varustettava opastusmerkeillä.</p>

22.10.2024

Sivu 5

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

Rakennuksen perustustyön valmistuttua rakentamista ei saa jatkaa ennen kuin sijaintikatselmus on toimitettu. Mikäli korkeusasemassa tai muussa sijainnissa on poikettu rakennusluvan mukaisesta sijainnista, ei rakennustyötä saa jatkaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt muutoksen.

Väestönsuojatilat on toteutettava VN asetuksen 408/2011 ja 409/2011 mukaan.

Elintarvikealan toimijan on ilmoitettava elintarvikehuoneistosta valvontaviranomaiselle tai haettava laitoshyväksymistä valvontaviranomaiselta viimeistään neljä viikkoa ennen toiminnan aloittamista tai olennaista muuttamista (Elintarvikelaki 23/2006, ilmoitettu elintarvikehuoneisto).

Rakennuskohteen on täytettävä maankäyttö- ja rakennuslain 117.2 § mukaisesti olennaiset tekniset vaatimukset. Suunnitteluasiakirjoissa on esitettävä rakennustuotteilta vaadittavat ominaisuudet ja vaatimustasot viittaamalla yhdenmukaistettuun tuotestandardiin (hEN) tai eurooppalaiseen tekniseen arviointiin (ETA) sekä suoritustasoilmoituksen (DoP) arvoon ja luokkaan niin, että kansallisesti asetetut käyttökohteen vaatimukset täyttyvät (kynnysarvon vähimmäistaso).

Käsittelijä
Päätätjä

Daniel Grönroos
Rakennus- ja ympäristölautakunta Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

22.10.2024
31.10.2024
1.11.2024
viimeistään 2.12.2024
3.12.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.12.2027 ja saatettava loppuun 3.12.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusaika on 30 vuorokautta päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuunottamatta.

Valitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi; sekä perusteet, jolla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan tai kirjelmän muun laatijan nimi ja kotikunta sekä postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus päätöksen antamispäivästä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja (HLL 21§)

Valitusasiakirjat on toimitettava hallinto-oikeudelle valitusajan kuluessa ennen sen viimeisen päivän virka-ajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, Itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan kuluessa.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valittajalta peritään asian käsittelystä Helsingin hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu 270 euroa.

Hallinto-oikeuden nimi, osoite ja postiosoite:
Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI