

Lupatunnus	LP-257-2025-01993
Kiinteistötunnus	257-437-1-148
Kiinteistön osoite	Jokiniityntie 18
Tilan nimi	K451T5
Pinta-ala	0.1245 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Hankkeeseen ryhtyvä	T2H Rakennus Oy

Toimenpide	Rakentamislupa asuinkerrostalon rakentamiselle kortteliin 451, tontille 5. Rakennus on kuusikerroksinen, sisältää kellarikerroksen sekä ylimmän kerroksen yläpuolella sijaitsevan IV-konehuoneen. Rakennukseen tulee 43 asuntoa sekä yhteis- ja aputilat kellarikerrokseen.
Lisäselvitykset	Lupa haetaan uutena lupana, koska aiemman rakennusluvan (LP257-2020-01721) voimassaoloaika on päättymässä. Rakentamista ei ehditä aloittaa nykyisen luvan puitteissa, vaikka aloittamiselle on myönnetty jatkoaikaa kerran. Kaupunkikuvallisen yhteneväisyyden varmistamiseksi rakennus on muutettu enemmän Jokiniityntie 16 rakennusluvan mukaiseksi. Parvekevyöhykkeitä on muutettu. Viidennen ja kuudennen kerroksen asunnoille on lisätty parvet ja näin rakennusta korotettu. Asuntojakauma on muuttunut ja yksiöitä on vähennetty (vanhassa luvassa 51 asuntoa ja nyt 43). Porrashuoneen porraskäytävä on muutettu suorasta portaasta kiertäväksi ja siirretty ikkunan viereen. Kellaritiloja on uudelleenjärjestelty ja sauna on muutettu kuntotilaksi. Autopaikkoja on asemakaavan mukaan 1ap/asunto (43 autopaikkaa), joista 9 on tontilla ja loput LPA alueella. Pyöräpaikkoja on asemakaavan mukaan 1/asuinhuone (89pp). Näistä sisällä 50pp, katettuja 15pp, kattamattomia 15pp sekä tontilla 4 (sovittu yhteisjärjestelysopimuksella) kattamattomia pyöräpaikkoja 10pp. 1. kerroksen korkeusasemaa on korotettu 500mm että rakennus ei olisi niin syvällä suhteessa rinteeseen. Osalle asuntoja on lisätty kerrokseen oma asuntoon liittyvä irtaimistovarasto. Näin on saatu lisättyä asuntojen erilaisuutta ja lisätilaa kellarikerroksessa sähköpyöröjen erillisille varastokopeille. Tämän johdosta yhteistilojen kerrosala on hieman kasvanut.
Kerrosala	2582 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2232 m ²
Tilavuus	9494 m ³
Rakennettava kokonaisala	2799 m ²
Poikkeamiset	Poikkeamat kuten vanhassa luvassa (lupatunnus LP-257-2020-01721) 1. Rakennus ylittää rakentamisalueen rajan 49 cm LPA-alueen puoleisessa päädyssään, jotta asuinrakennusoikeus saadaan kokonaan käytettyä. Jokiniityntien puoleisessa päädyssä rakennus on kiinni rakennusalueen rajassa asemakaavan mukaisesti. 2. Asemakaavassa rakennuksen pääasiallinen pintamateriaali on tiili, mutta suunnitelmassa se on rakenteellisista syistä tiililaatta; julkisivut koostuvat parvekkeista ja pystysaumut on häivytetty tiililadontaa muuttamalla. Tiililaattana käytetään eläväpintaista tummanruskeaa laattaa, joka näyttää samalta kuin saman valmistajan tiiletkin. 3. Asemakaavan edellyttämä ylimmän kerroksen 20 % sisäänveto on toteutettu parvekkeilla niin, että ylimmän 6. kerroksen ala on peruskerroksen alasta 86 %

parvekkeet huomioituna. Päätyparvekkeet ovat terasseja. Ratkaisulla saavutetaan haluttu visuaalinen lopputulos ja ratkaisu on rakenteellisesti järkevä.

4. Asemakaava sallii liikuntaesteisten autopaikkojen rakentamisen tontille, 1 / alkava 30 asuntoa. Suunnitelmassa tontilla on 9 autopaikkaa, joista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Näin useammalle asukkaalle saadaan pysäköintipaikka rakennuksen läheltä.

Naapurien kuuleminen

Kunta maanomistajana on kuultu lausuntopyyntöä kautta. Hakija hallitsee muut ympäröivät tontit, joten naapureiden erillinen tiedottaminen ei ole tarpeen.

Päätösehdotus

Ehdotetaan myönnettäväksi

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Aloituskokous (Talotekniikan)
paikan ja korkeusaseman merkitseminen
Sijaintikatselmus
Rakennekatselmus
Vesi- ja viemärilaitteistojen katselmus
Ilmanvaihtolaitteistojen katselmus
Erityinen palotarkastus
Loppukatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Rakennesuunnitelmat
KVV-suunnitelmat
IV-suunnitelmat
Piha- tai istutussuunnitelma

Lupaehto

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (asemakaavamerkintä AH) pitää olla rakennettu ennen asuinkerrostalojen käyttöönottoa. Asuinkerrostalojen korttelien (451) leikki- ja oleskelupaikat sijoittuvat asumista palvelevalle yhteiskäyttöalueelle (AH), joka on käytännössä kerrostalojen yhteispiha

Rakennuttajan on nimettävä turvallisuus- ja kosteudenhallintakoordinaattorit sekä toimitettava kosteudenhallintaselvitys (esim. Kuivaketju 10).

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.

Rakennustyön edistymisen mukaan on pidettävä ja kirjattava tarkastusasiakirjaan asiantuntijatarkastuksia seuraavasti:

- pohjatarkastus (pohjatutkija/rakennesuunnittelija)
- raudoitustarkastus (rakennesuunnittelija)
- perustustarkastus (rakennesuunnittelija)
- osastoivien rakenteiden tarkastus (rakennesuunnittelija)
- salaoja- ja routaeristystarkastus (kvv-/vastaava työnjohtaja)
- vesieristysten tarkastus (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)
- hissitarkastus (valvottu tarkastuslaitos)

Pelastusviranomaiselta on pyydettävä erityinen palotarkastus ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Rakennuspaikan katuliittymän alkupäähän tai pysäköintialueille on näkyvälle paikalle sijoitettava pelastuslaitoksen ohjeistuksen mukainen valaistu opastaulu, jossa osoitetaan asuinrakennusten ja niissä olevien asuntojen sijainnit.

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

Rakennuskohteen on täytettävä olennaiset tekniset vaatimukset (MRL 177 §). Kunkin suunnittelualan erityissuunnittelijan ja työnjohtajan tulee todentaa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden sopivuus käyttökohteessa.

Käsittelijä
Päätätjä

Daniel Grönroos
Rakennus- ja ympäristölautakunta
Kirkkonummen kunta, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

20.1.2026
29.1.2026
30.1.2026
viimeistään 2.3.2026
3.3.2026
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.3.2029 ja saatettava loppuun 3.3.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Viitelupa

LP-257-2020-01721 Asuinkerrostalon tai rivitalon rakentaminen

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän rakennus- ja ympäristölautakunnan päätökseen saa hakea valittamalla muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta. Asian käsittelystä perittävistä maksusta valitetaan samassa järjestyksessä kuin pääasiasta.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätökset annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella ja tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksen tiedoksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä, joka osoitetaan Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava päätös, johon haetaan muutosta

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero ja mahdollinen sähköpostiosoite, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa (mikäli yhteystiedot muuttuvat, on niistä ilmoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta
- mitä muutoksia päätökseen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitus, ellei valituskirjelmää toimiteta sähköisesti (faksilla tai sähköpostilla)

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- mahdollisen asiamiehen valtakirja tai toimitettaessa valitus sähköisesti selvitys asiamiehen toimivallasta

Valituksen toimittaminen

Valituskirjelmä liitteineen on toimitettava Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituskirjelmän on oltava perillä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Valituskirjelmä liitteineen voidaan lähettää myös faksina tai sähköpostilla, jolloin valituskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamon yhteystiedot

käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, Helsinki
postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo, 029 56 42069
aukioloaika: klo 8.00-16.15

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
faksi: 029 56 42079

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

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin
tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto
oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta.