

|                      |  |
|----------------------|--|
| Asia                 | Rakennuslupa   |
| Rakennuspaikka       | MUNKINMÄKI, 257-464-0003-0029<br>Apotintie 2, 02400 Kirkkonummi  |
| Kiinteistön nimi     | ELEKTRA  |
| Pinta-ala            | 8035 m <sup>2</sup>  |
| Kaavatilanne         | KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön  |
| Kaavatilanne         | Asemakaava 3026  |
| Rakennettu kerrosala | 196 m <sup>2</sup>   |
| Hakija               | Broman Yhtiöt Oy<br>Ansatie 1, 01740 VANTAA  |
| Toimenpide           | Uuden liikerakennuksen rakentaminen, kerrosala n. 4630 k-m2.<br>Liikerakennus sisältää erikoistavaramyymälän, autokorjaamon, rengasvaraston ja pesuhallin sekä maalämpökaivojen (14 kpl) poraaminen.   |
| Lisäselvitys         | Rakennuspaikan kiinteistötunnus on nykyisen tilanteen mukainen (257-464-3-29) ja se tarkentuu uuden tontin mukaiseksi kun asemakaavan mukaisen rakennuspaikan kolme kiinteistöä yhdistyy yhdeksi.  |
| Kerrosala            | 4630 m <sup>2</sup>  |
| Kokonaisala          | 4693 m <sup>2</sup>  |
| Tilavuus             | 38970 m <sup>3</sup>   |
| Poikkeus             | <p>Rakennusalue:<br/>Rakennuksen toimintojen, huoltoliikenteen ja ajoneuvopaikoituksen vuoksi rakennus on sijoitettu kaavasta poiketen tontin länsi-eteläsivujen suuntaisena lounaisosaan tonttia. Myymälärakennuksen pääasialliset tilat ovat yhdessä tasossa, kerrostasoala 4268 m<sup>2</sup>. Myymälätilan lisäksi muut toiminnot korjaamo ja rengasvarasto sekä pesuhalli ovat samassa tasossa myymälän kanssa. Muut toiminnot rakennuksen sisällä yhteydessä toisiinsa, mutta asiakasliikenne jakautuu tontilla eri alueille. Huoltoliikenne on eriytettyä muusta alueliikenteestä Munkin kujan puolelta. Rakennuksen sijoitus tontille perustuu rakennusmassan sijoittamisen tontille, jossa suuret korkeuserot sekä asiakasliikenteen järjestämiseen tontille samaan tasoon myymälän ja muiden toimintojen kanssa.</p> <p>Ajoyhteys Luostarimäki - Munkinkuja<br/>Ajoyhteys Luostarinmäen ja Munkinkujan välillä toteutuu tontilla huoltoajoreitin kautta rajoitettuna. Apotintien ja Munkinkujan kautta pelastustienä sekä kiinteistöhuoltoa varten. Varsinainen asiakasliikenne rakennuksen ympäri läpiajoliikenteenä on rajoitettu liikkeenharjoittajan vastaavien kohteiden mukaisesti. Tontilla olevien korjaamo ja pesulatoimintojen vuoksi tontille ei haluta muuta risteävää liikennettä.</p> <p>Huoltoliikenne Munkinkujan puolelta<br/>Huoltoliikenne liikerakennuksen lastauskatokseen tapahtuu Munkinkujan suunnasta korttelin P-alueen kautta. P-alueesta on käyttöoikeussopimus Broman Yhtiöt Oy:n ja Kirkkonummen kunnan kanssa.<br/>Tavaraliikenteen mitoituksena on puoliperävaunu yhdistelmän vaatima liikennetila.</p> <p>Julkisivumateriaalit ja kattomuoto<br/>Julkisivuvärit ja materiaalit yhtenäiset Motonet-myyväläketjun brändin mukaan. Pääasiallinen materiaali pinnoitettu teräsohutlevy, väri RR41 tumma hopea, tehosteväriä punainen RAL 3020.<br/>Mainosvalotekstit "motonet" itsevalaisevia irtokirjain mainosvaloja punainen tai valkoinen taustan mukaan.</p> |

Kattomuotona laajarunkoisessa rakennuksessa sisäpuolisella veden poistolla matala harjakatto räystäslinjan sisäpuolelle.

Kuuleminen

Rakennusvalvonta on ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta naapureille 22.2.2023 lähteneillä kirjeillä sekä myös osin Lupapisteen s-postina.  
Yksi naapurikiinteistöistä on huomauttanut hankkeesta, johon hakijan edustaja on antanut vastineen. Muut naapurit eivät ole huomauttaneet.

Suunnittelijat

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Pääsuunnittelija               | Matti Johannes Terho |
| RAK-rakennesuunnittelija       | Jarmo Juhani Turunen |
| LVI-suunnittelija              | Hannu Ilmari Mokko   |
| pohjarakenteiden suunnittelija | Ilkka Mikael Rähä    |

Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Kaavoitus  
07.03.2023  
puollettu

Asemakaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen tontilla (KM). Kaavassa ei ole rajattu kaupan laatua elintarvikkeita lukuun ottamatta, vaan kaavan mukaan tontilla voisi rakentaa myös keskustahakuista vähittäiskauppaa. Hakemuksessa esitetty toiminta ja käyttötarkoitus (Motonet) edustaa nk. paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voisi ympäristöministeriön ohjeiden mukaan sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.

Kaavoitus pitää hyvänä ratkaisuna, että kyseiselle tontille ei rakenneta kaavan mahdollistamaa kauppakeskustyyppistä keskustahakuista kauppaa. Haettu toiminta tukee Munkinmäen alueen kehittämistä ja sen profiilia nimenomaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueena, eikä hanke näin ollen kilpaile keskusta-alueen kanssa. Viime vuosina jatkunut verkkokaupan voimakas kasvu edellyttää ns. "muun erikoistavaran" -kaupan ostovoiman keskittämistä ja luontevin paikka on radan pohjoispuoli, esim. Tallinmäen ja Kirkkolaakson alueilla.

Voidaan myös olettaa, että tiva -kaupan alueiden liikennetuotos on pienempi kuin keskustahakuisella, kauppakeskustyyppisellä kaupalla.

Hakemuksessa on esitetty useampi asemakaavasta poikkeaminen, ja edellä mainittu kaupan tyyppin valinta muodostaa osaltaan erityisen syyn poikkeamisille, alla lisäperusteluja kaavoituksen kannalta:

Rakennusalue:

"Rakennuksen toimintojen, huoltoliikenteen ja ajoneuvopaikoituksen vuoksi rakennus on sijoitettu kaavasta poiketen tontin länsi-eteläsivujen suuntaisena lounaisosaan tonttia. Rakennuksen sijoitus tontille perustuu rakennusmassan sijoittamisen tontille, jossa suuret korkeuserot sekä asiakasliikenteen järjestämiseen tontille samaan tasoon myymälän ja muiden toimintojen kanssa."

Kaavoitus katsoo, että rakennusaloista poikkeaminen on perusteltua, ottaen huomioon kaupan laatu (nk. tiva kauppa). Rakentaminen on luontevaa sijoittaa yhteen tasoon (varasto ja myymälätilat). Rakennuksen päämassan sijoittaminen tontin länsireunaan on maiseman kannalta hyvä ratkaisu, ja jättää hieman väliä suojeltuun Munkinmäen kukkulaan.

"Ajoyhteys Luostarimäki - Munkinkuja

Ajoyhteys Luostarinmäen ja Munkinkujan välillä toteutuu tontilla

huoltoajoreitin kautta rajoitettuna. Apotintien ja Munkinkujan kautta pelastustienä sekä kiinteistöhuoltoa varten. Varsinainen asiakasliikenne rakennuksen ympäri läpiajoliikenteenä on rajoitettu liikkeenharjoittajan vastaavien kohteiden mukaisesti. Tontilla olevien korjaamo ja pesulatoimintojen vuoksi tontille ei haluta muuta risteävää liikennettä."

Asiakasliikenne (ajo + kävely) on erotettu huoltoliikenteestä, joka parantaa liikenneturvallisuutta tontilla ja katuverkossa - Luostarinrinteeltä ja Apotintieltä ei ohjata rekkaliikennettä, eikä sitä tuoda myöskään tontin läpi. Asemakaavamääräyksestä poikkeaminen on liikenneturvallisuuden kannalta perusteltua.

"Huoltoliikenne Munkinkujan puolelta  
Huoltoliikenne liikerakennuksen lastauskatokseen tapahtuu Munkinkujan suunnasta korttelin P-alueen kautta. P-alueesta on käyttöoikeussopimus Broman Yhtiöt Oy:n ja Kirkkonummen kunnan kanssa."

Asiakasliikenne (ajo + kävely) on erotettu huoltoliikenteestä, joka parantaa liikenneturvallisuutta tontilla ja katuverkossa - Luostarinrinteeltä ja Apotintieltä ei ohjata rekkaliikennettä, eikä sitä tuoda myöskään tontin läpi. Asemakaavamääräyksestä poikkeaminen on liikenneturvallisuuden kannalta perusteltua.

"Julkisivumateriaalit ja kattomuoto  
Julkisivuvärit ja materiaalit yhtenäiset Motonet-myymläketjun brändin mukaan. Pääasiallinen materiaali pinnoitettu teräsohutlevy, väri RR41 tumma hopea, tehosteväriä punainen RAL 3020."

Asemakaavassa on määrätty julkisivut rapattavaksi tai muurattavaksi tiilellä. Kaavan mukaan värisävyjen tulisi olla punainen (ja keltainen). Kaavoitus pitää esitettyä väritystä ja julkisivusommittelua onnistuneena; punainen väri Länsiväylän suuntaan noudattaa asemakaavan tavoitetta punaisesta pääväristä julkisivuissa. Sen sijaan on parempi, että muut julkisivut ovat kaavan mahdollistamaa keltaista neutraalimpia, ja ovat harmaita (hopea) kolmesta muusta suunnasta katsottuna. Lisäksi esitetty julkisivun käsittely etelän suuntaan on laadukas, ja vaikuttaa luontevalta (punainen pystyrimoitus, harmaa pohja). Ottaen huomioon alueen profiili tiva-kaupan alueena on luontevaa sopeuttaa julkisivut vallitsevaan rakentamistapaan (Pilari-laatta rakenne + Paroc -elementtijulkisivut). Tiilivuorattuna hallirakennus voisi olla liian raskaan näköinen, eikä tiili materiaalina pääsisi oikeuksiinsa. Asemakaavasta poikkeaminen on täten perusteltua.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Paloviranomainen  
14.03.2023  
ehdollinen

Pelastusviranomainen on tutustunut hankkeen suunnitelmiin. Toimitettujen suunnitelmien perusteella pelastusviranomainen toteaa seuraavaa:

Yleistä

- Kohde toteutetaan paloteknisen suunnitelman mukaisesti (PTS -4650).  
Poikkeukset suunnitelmasta on listattu alla.

Pelastussuunnitelma

- Pelastussuunnitelma on laadittava ennen käyttöönottoa.

Pelastustie

- Pelastustie on pidettävä ajokelpoisena ja esteettöminä kaikkina vuodenaikoina  
- Rakennuslupa asiakirjaan merkitty pelastustie tulee merkitä

tieliikenneasetuksen (182/1982) 21§:n mukaisella tekstillisellä lisäkilvellä seuraavasti: Pelastustie Räddningsväg.

#### Operatiivinen toiminta

- Rakennukseen on laadittava viranomaisverkon kuuluvuuden tarvekartoitus. Pääsääntöisesti kaikissa tiloissa on oltava VIRVE-verkon toimivuus.
- Kuivanousuputkia katolle on asennettava helpottamaan sammutustyötä. (Kuivanousuputken toimintasäde on 50m).

#### 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.

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

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Naapureiden kuuleminen  
07.03.2023  
lausunto

Rakennusvalvonta on ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta naapureille. Yksi naapurikiinteistö on huomauttanut hankkeesta, johon hakijan edustaja on antanut vastineen. Muut naapurit eivät ole huomauttaneet.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Lausuntopyyntö naapurin kuulemisesta teiden suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelle rakentamisesta  
13.03.2023  
lausunto

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivujoaan. Maantien 51 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 14881 ajoneuvoa. Nopeusrajoitus alueella on 80 km/h. Hankkeen kaikki rakentamistoimenpiteet ja -rakenteet tulee tapahtua ja sijoittaa maantiealueen ulkopuolelle. Mikäli hanke kuitenkin edellyttää työskentelyä tiealueella tulee sille hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Rakennuksen julkisivussa ja mahdollisista muista maantien 51 suuntaan/puolella olevista mainoksista ja ilmoittelusta on kuultava naapurina erikseen Pirkanmaan ELY-keskusta.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Katulausunto  
30.01.2023  
lausunto

Katulupa katualueelle myönnetään seuraavin ehdoin (lyhennettynä):

- Ennen työn aloittamista hakija dokumentoi (videoimalla tai valokuvin) nykytilanteen kunnan katualueella (Munkinkuja ja Luostarinrinne)
- Hakijan on tilattava ennen loppukatselmusta katukatselmus (kunnossapito@kirkkonummi.fi)
- Kaikki rakennushankkeeseen kuuluvat työt pitää suorittaa kiinteistöltä. Kunnan katualueiden käyttäminen ilman lupaa on kielletty. Rakennustarvikkeita ei saa säilyttää kunnan alueilla.
- Kunnan infrarakennustyöt aloitetaan samanaikaisesti. Toistä on yhteensovittava kadunrakentamisen kanssa.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Lausunnon tulos

Kunta naapurina Aija  
16.02.2023  
ei huomautettavaa

Kaavasta esitettyjä, vähäisiksi katsottavia poikkeamisia voidaan pitää perusteltuina. Kunnalla ei naapurina ole huomautettavaa hankkeesta.

|          |                                    |   |
|----------|------------------------------------|---|
| Liitteet | Naapurin kuuleminen                | 4 |
|          | Valtakirja                         | 1 |
|          | Energiaselvitys                    | 4 |
|          | Liikkumis- ja esteettömyysselvitys | 1 |
|          | Muu pääpiirustus                   | 3 |
|          | Ote asemakaavasta                  | 2 |
|          | Ote kiinteistörekisteristä         | 2 |
|          | Naapurin huomautus                 | 1 |
|          | Todistus hallintaoikeudesta        | 3 |
|          | Energiatodistus                    | 1 |
|          | Asemapiirros                       | 1 |
|          | Julkisivupiirustus                 | 1 |
|          | Leikkauspiirustus                  | 2 |
|          | Pohjapiirustus                     | 3 |
|          | Hakemus vireille tullessa          | 1 |

Työn aloittaminen Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

- rakennustöiden vastaava työnjohtaja
- kiinteistön vesi- ja viemärlaitteistojen vastaava työnjohtaja
- ilmanvaihtolaitteiston vastaava työnjohtaja

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

- Rakennesuunnitelma
- KVV-suunnitelma
- IV-suunnitelma
- maalämmön porauspöytäkirja

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 Kunnallistekniikan liikennejärjestelyt eli Luostarinrinteen ja Munkinmäentien risteuksen parantaminen ja Apotintie kadun rakentaminen pitää olla avattu yleiselle liikenteelle ennen liikerakennuksen käyttöönottoa

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

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)
- vesieristysten tarkastus (rakennesuunnittelija)
- ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus (iv-suunnittelija)
- sähköasennuksen tarkastus (sähköurakoitsija)
- julkisivujen tarkastus (ARK-rakennussuunnittelija)
- hulevesi- ja pihatarkastus (pääsuunnittelija)
- esteettömyystarkastus (ARK-rakennussuunnittelija)
- käyttö- ja huolto-ohje (rakennushankkeen ryhtyvä)
- sammutuslaitoksen käyttöönototarkastustodistus (tarkastuslaitos)
- paloilmoittimen varmennustarkastuspöytäkirja (paloilmoitintarkastaja)

Pelastusviranomaiselta on pyydettävä erityinen palotarkastus ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ilmanvuotolukuna on suunnitelmissa esitetty vertailuarvo pienempi kuin 4 1/h. 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 tarkoitetut pysäköintipaikat on varustettava opastusmerkeillä.

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

Automaattisen sammutuslaitteiston suunnittelussa ja asentamisessa sovelletaan seuraavaa julkaisua liitteineen: Sprinklerilaitteistot, suunnittelu ja asentaminen CEA 4001:2007-6 (fi)

Rakennuspaikan pihakorkeuksia ei saa tarpeettomasti muuttaa jottei ylimääräisiä tukimuureja tai luiskauksia tarvita. Rakennus ja tontti on varustettava rakennuksen käyttöturvallisuusmääräysten ja YmA 1007/2017 mukaisesti.

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.