

Asia	Rakennuslupa
Rakennuspaikka	Masala, 257-002-2034-0002 Salmitie 6, 02430 Masala
Kiinteistön nimi	K2034T2
Pinta-ala	2790 m ²
Kaavatilanne	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava 3375
Hakija	As Oy Kirkkonummen Ferdinand c/o Joo Group Oy, PL 196, 00101 HELSINKI
Toimenpide	Kahden asuinkerrostalon rakentaminen ja maalämpökaivojen poraaminen.
Lisäselvitys	Rakennuspaikalla ja sen vaikutusalueella kasvavan puuston kaataminen. Tontin koillisrajalla kulkeva oja putkitetaan ja tehdään maatäyttö.
Kerrosala	3886 m ²
Kokonaisala	3886 m ²
Tilavuus	14000 m ³
Poikkeus	<p>Rakennusoikeuden ylitys asuintilojen osalta 10,5 m² ja aputilojen osalta 10,5 m². Perustelu: Ylitykset ovat kokonaisuuteen nähden vähäisiä, asuintilat 0,3 % ja yhteistilat 3,3 %. Yhteistiloja rakennetaan vaadittua monipuolisemmin: pesula sekä saunatila.</p> <p>Osalla asuntoja osa irtaimistovarastotiloista on järjestetty parvekkeen yhteyteen kylmävarastona. Perustelu: Näillä asunnoilla on 1,5 m² kylmän varaston lisäksi 1,5 m² lämmin varasto. Yhteenlaskettuna asunnolla on enemmän varastopinta-alaa, kuin topten-ohjeistus edellyttää. Parvekevarastot jäsentävät parvekejulkisivua, ja säilytystila on asunnosta käsin helposti saavutettavissa.</p> <p>Rakennusalueen rajan ylitykset: - Talon A parvekkeet luoteispäädyssä, n. 1,8 m, n. 4,0 m:n matkalla - Talon A sisäänkäyntikatot koillisjulkisivulla, n. 1,9 m, n. 3,2 m:n matkalla - Talon B parvekkeet lounaisjulkisivulla 3 paikassa, n. 0,6 m, yht. n. 17,6 m matkalla Perustelu: Ylitykset ovat kokonaisuuteen nähden vähäisiä. Rakennusten päämassat sijoittuvat rakennusalueen rajojen sisään, ja parvekkeiden rajanylitysten mahdollistamalla väljemmällä rakennusten sijoittelulla on muodostettu toimiva ja harmoninen kokonaisuus. Naapurirakennuksiin päin tehdään sopimukset palomuurin rakentamatta jättämisestä.</p> <p>Kattomuoto on epäsymmetrinen harjakatto, jonka jyrkemmällä lappeella kaltevuus on jyrkempi kuin kaavamääräyksessä (2,2/1). Perustelu: Pienellä osuudella käytetty jyrkempi kaltevuus tuo arkkitehtuuriin erottuvaa ilmettä. Yleisvaikutelmaltaan katto on lähellä kaavamääräyksen henkeä (päälappeen suunta ja kaltevuus).</p> <p>Sisäpihan parvekkeita ei ole toteutettu koko julkisivun mittaisina vyöhykkeinä. Perustelu: Parvekevyöhykkeet ulottuvat suurimmalle osalle sisäpihajulkisivua, mutta ovat molemmista päistään hieman lyhyemmät kuin julkisivu. Ratkaisulla kevennetään julkisivukokonaisuutta ja saadaan päätyjen makuuhuoneisiin enemmän luonnonvaloa.</p> <p>Pohjoisenpuolen parvekkeet eivät ole sisäänvedetty julkisivusta.</p>

(Rakentamistapaohje)

Perustelu: Pohjoisen (koillisen) puolen parvekkeet ovat kulmaparvekkeita. Rakennusmassaa porrastamalla on saatu enemmän luonnonvaloa asuntoihin ja parvekkeita avattua kahteen ilmansuuntaan.

Kattojen ja B-talon julkisivujen punainen tehosteväri ei ole rakennustapaohjeessa mainittu sävy. A-talon julkisivujen tehosteväri on osittain vihreä. (Rakentamistapaohje)

Perustelu: Punainen tehosteväri on sovitettu rakennusten arkkitehtuuriin ja muihin julkisivuväreihin. Rakennusvalvonnan kanssa käydyn ennakkoneuvottelun perusteella A-taloon on sisäänkäynnin yhteyteen valittu eri sävy kuin B-taloon.

LPA-tonttiin liittyvät vähäiset poikkeamat (mm. jätepisteen järjestely) on esitetty ko. tontin rakennuslupahakemuksessa.

Suunnittelijat

Pääsuunnittelija	Anna Koskiahde
ARK-rakennussuunnittelija	Veli-Pekka Alatalo
RAK-rakennesuunnittelija	Heikki Tapani Rikkinen
LVI-suunnittelija	Markku Olavi Kenttälä
pohjarakenteiden suunnittelija	Petri Olavi Ihalainen

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Mittaus
15.02.2023
ei huomautettavaa
Merk.
Sij.kats.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Kaavoitus
10.10.2023
puollettu
Esitetyt poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta ovat perusteltuja maisemallisilla syillä. Asemakaavasta poikkeavilla julkisivujen värityksellä, kattokaltevuudella sekä kattorakenteella kyseinen korttelinosa sopeutuu suurmaisemassa paremmin naapurikortteleihin (Ratavallin alue). Masalan keskustaa vasten avautuva fasadi on perusteltua käsitellä eri tavalla kuin Kehä III:n sivu.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Paloviranomainen
31.05.2023
ehdollinen
Pelastusviranomainen on tutustunut hankkeen suunnitelmiin. Toimitettujen suunnitelmien perusteella pelastusviranomainen toteaa seuraavaa:

Yleistä

- Kohde toteutetaan paloteknisen suunnitelman mukaisesti (PALO E23138). Poikkeukset suunnitelmasta on listattu alla.

Pelastussuunnitelma

- Pelastussuunnitelma on laadittava ennen käyttöönottoa.

Pelastustie

- Nosto paikat ja pelastamien pitäisi myös huomioida pihasuunnittelussa (niin että puut eivät estää pelastaminen).

- Pelastustie on pidettävä ajokelpoisena ja esteettöminä kaikkina vuodenaikoina

Alkusammutus

- Rakennus on varustettava tarkoituksen mukaisilla alkusammutusvälineillä siten, että rakennuksessa olevat ihmiset voivat käynnistää sammutustoimet palon alkuvaiheessa.

Palo-osastointi

- Kun rakennuksien etäisyys on alle 4 m naapurin rajasta, niin lähelle rakentamisen palo-osastoinnit on rakennettava tai rasitesopimus on laadittava.

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-asennoissa ja aukko on varustettava avattavalla luukulla.

Operatiivinen toiminta

- Aurinkosähköjärjestelmälle on laadittava tietokortti.
Aurinkosähköjärjestelmän tietokortti on tiivistetty kuvaus järjestelmästä ja sen sijainnista kiinteistössä ja siitä saa nopeasti tarvittavat turvallisuustiedot esimerkiksi pelastustöihin. Tietokortin mallipohja ja lisätietoa asiasta löytyy esimerkiksi Motivan kotisivuilta. Kannattaa varmistaa, että tietokortti kuuluu aurinkosähkö-järjestelmän toimitukseen.
- Alueelle on asennettava aluekartta (opastaulu).
- Kerrostalojen porrastasojen numerot on merkattava porrashuoneen seinälle.

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

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Naapureiden kuuleminen

01.06.2023

lausunto

Rakennusvalvonta on ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta naapureille 26.4.2023 lähteneillä kirjeillä. Kiinteistön 2-2034-6 edustaja on huomauttanut hankkeesta, johon hankkeeseen ryhtyvä on antanut vastineen 26.5.2023. Muut naapurit eivät ole huomauttaneet.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Katulausunto

16.02.2023

lausunto

Katulupa katualueelle myönnetään seuraavin ehdoin:

- Ennen työn aloittamista hakija dokumentoi 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
- 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.
- 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>.
- Salmipolkua ei saa käyttää työmaaliikenteen ajoreittinä.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Kunta naapurina Aija
03.05.2023
ehdollinen
Yhteiskäyttöisille tonteille eli AH- ja LPA-tonteille tulee olla laadittu ja allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus tontin omistajien kesken ennen rakennusluvan myöntämistä.
Sopimuksessa tulee sopia myös tarvittavien rasitteiden perustamisesta, joita tässä tapauksessa ovat ainakin kulkuyhteydet tontille.

Asemapiirros on puutteellinen mm. paikoitus- ja yhteiskäyttöalueen (LPA, AH) osalta. Asemapiirroksessa osoite kulkuyhteys tontin 257-2-2034-2 kautta ei ole yhtenevä kiinteistörekisterin merkittyjen rasitteiden kanssa.

Liitteet

Naapurin kuuleminen	3
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	2
Valtakirja	1
Energiaselvitys	2
Väestönsuojailmoitus	1
Perustamistapalausunto	1
Ote asemakaavasta	2
Ote kiinteistörekisteristä	3
Rakennusoikeuslaskelma	3
Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista	6
Naapurin huomautus	1
Todistus hallintaoikeudesta	1
Meluselvitys	2
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio	1
Vesi- ja viemäriiliitoslausunto tai -kartta	3
Tutkintotodistus	4
Asemapiirros	1
Julkisivupiirustus	2
Leikkauspiirustus	2
Pohjapiirustus	10
Muistio	2
Huomautus	1
Hakemus vireille tullessa	1
Rasitesopimus	4

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

Viranomaiskatselmukset 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

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (asemakaavamerkintä AH) pitää olla rakennettu ennen asuinkerrostalojen käyttöönottoa. Asuinkerrostalojen korttelien (2034) leikki- ja oleskelupaikat sijoittuvat asumista palvelevalle yhteiskäyttöalueelle (AH), joka on käytännössä kerrostalojen yhteispiha

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin tarvittavat rasitteet on perustettu.

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)
- rakenteiden tarkastus (rakennesuunnittelija)
- osastoivien rakenteiden tarkastus (rakennesuunnittelija)
- salaoja- ja routaeristystarkastus (kvv-/vastaava työnjohtaja)
- vesieristysten tarkastus (rakennesuunnittelija)
- ilmanvaihtolaitteistojen tarkastus (iv-suunnittelija)
- ääneneristystarkastus (rakennesuunnittelija)
- sähköasennuksen tarkastus (sähköurakoitsija)
- julkisivujen tarkastus (ARK-rakennussuunnittelija)
- hulevesi- ja pihatarkastus (pääsuunnittelija)
- esteettömyystarkastus (pääsuunnittelija)
- käyttö- ja huolto-ohje (hankkeeseen ryhtyvä) sekä
- hissitarkastus (valvottu tarkastuslaitos)

Pelastusviranomaiselta on pyydetty erityinen palotarkastus ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kunkin suunnittelualan vastuullisen erityissuunnittelijan ja vastuullisen työnjohtajan tulee todentaa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden sopivuus

käyttökohteessa.

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.

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.