

Asia	Rakennuslupa
Rakennuspaikka	SUNDSBERG, 257-483-0005-0000 Kurjenpolvenpiha 4, 02390 Sarvvik
Kiinteistön nimi	RUUSURANTA
Pinta-ala	10531 m ²
Kaavatilanne	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava 3362
Hakija	Kirkkonummen Asunto Oy Ruusuranta perustettavien yhtiöiden lukuun c/o EKE-Rakennus Oy, Piispanportti 11, 02240 ESPOO
Toimenpide	Kolmen (3 kpl) asuinkerrostalojen rakentaminen
Lisäselvitys	Tontti 2: Rakennetaan yksiportainen asuinkerrostalo, tontteja 2, 3 ja 4 palveleva väestönsuoja, ja piha rakenteineen. Rakennuksen pääasiallinen kerrosluku on IV. Rinneratkaisun johdosta kerrosluku on osittain V, koska alimman kerroksen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat, ja ylimmän kerroksen sisäänvedetyn kerroksen julkisivupinta limittyvät. Tontti 3: Rakennetaan yksiportainen IV-kerroksinen asuinkerrostalo, ja piha varusteineen. Tontti 4: Rakennetaan yksiportainen asuinkerrostalo, ja piha varusteineen. Rakennuksen pääasiallinen kerrosluku on IV. Rinneratkaisun johdosta kerrosluku on osittain V, koska alimman kerroksen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat, ja ylimmän kerroksen sisäänvedetyn kerroksen julkisivupinta limittyvä
Kerrosala	5506 m ²
Kokonaisala	5506 m ²
Tilavuus	18417 m ³
Poikkeus	Tontti 2: Poikkeama: Rakennuksen kerrosala ylittää tonttikohtaisen rakennusoikeuden 1500kem2. Ylitys on 36,5kem2. Perustelu: Tonttien 2, 3 ja 4 yhteenlaskettu rakennusoikeus 4500kem2 jaetaan tonttien välillä siten, että rakennusoikeus ylittyy tonteilla 2 ja 4, ja alittuu tontilla 3. Yhteenlaskettu rakennusoikeus kaikilla tonteilla (tontit 2-4) on 4499,5 jolloin kokonaisrakennusoikeus alittuu 0,5m2. Poikkeama: Suurin mahdollinen kerrosluku IV ylitetään. Perustelu: Rakennus sijoittuu rinteeseen, jolloin sen alimpaan kerrokseen voidaan sijoittaa asuntoja pihoineen. Maan alle jäävään osaan rakennetaan yhteistiloja. Ratkaisu mahdollistaa dimensioiltaan yhtenevät rakennukset, sekä maantasokerroksen aukotuksen kaavamääräyksen: "Rakennuksen maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle" mukaisesti. Ylin kerros on kahdelta sivulta julkisivupinnasta sisäänvedetty, mutta sisäänveto ja alimman kerroksen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat sijoittuvat osin päällekkäin, jolloin rakennus em. osalta viisikerroksinen. Ratkaisu on esitelty Kirkkonummen rakennusvalvonnalle ja kaavoitukselle, ja sitä em. perusteluin puollettu.

Poikkeama: Rakennus ylittää rakennusalueen rajan. Etelän puoleisella rajalla ylitys 394mm, ja idän puoleisella rajalla parvekkeen (kylmä rakenne) osalta 1713mm

Perustelut: Rakennuksen sijoittelussa on pyritty huomioimaan luontaiset maaston muodot, asuntojen avautuminen parhaisiin ilmansuuntiin ja näkymiä kohti, kaavan viuhkamaista sommittelua mukailen. Ratkaisu on esitelty Kirkkonummen rakennusvalvonnalle ja kaavoitukselle, ja sitä em. perusteluin puollettu.

Poikkeama: Rakennuksen yhteistilojen kerrosala ylittää kaavassa sallitun maksimin 180kem2. Ylitys 95kem2.

Perustelut: Tonttien 2-4 yhteistilat jakautuu siten, että rinnetonteille 2 ja 4 sijoittuu myös tontin 3 irtaimistovarastot ja väestönsuoja. Yhteenlaskettu yhteistilojen rakennusoikeuden ylitys tonteilla 2-4 on 10kem2

Tontti 3:

Poikkeama: Rakennus ylittää rakennusalueen rajan. Etelän puoleisella rajalla ylitys 1311mm, ja idän puoleisella rajalla parvekkeen (kylmä rakenne) osalta 918mm

Perustelut: Rakennuksen sijoittelussa on pyritty huomioimaan luontaiset maaston muodot, asuntojen avautuminen parhaisiin ilmansuuntiin ja näkymiä kohti, kaavan viuhkamaista sommittelua mukailen. Ratkaisu on esitelty Kirkkonummen rakennusvalvonnalle ja kaavoitukselle, ja sitä em. perusteluin puollettu.

Poikkeama: Tontille ei rakenneta väestönsuojaa

Perustelut: Väestönsuoja sijoitetaan rasiitteena tontille 2

Tontti 4:

Poikkeama: Rakennuksen kerrosala ylittää tonttikohtaisen rakennusoikeuden 1500kem2. Ylitys on 119,5kem2.

Perustelu: Tonttien 2, 3 ja 4 yhteenlaskettu rakennusoikeus 4500kem2 jaetaan tonttien välillä siten, että rakennusoikeus ylittyy tonteilla 2 ja 4, ja alittuu tontilla 3. Yhteenlaskettu rakennusoikeus kaikilla tonteilla (tontit 2-4) on 4499,5 jolloin kokonaisrakennusoikeus alittuu 0,5m2

Poikkeama: Suurin mahdollinen kerrosuku IV ylitetään.

Perustelu: Rakennus sijoittuu rinteeseen, jolloin sen alimpaan kerrokseen voidaan sijoittaa asuntoja, sekä maan alle jäävään osaan yhteistiloja. Ratkaisu mahdollistaa dimensioiltaan yhtenevät rakennukset, sekä maantasokerroksen aukotuksen kaavamääräyksen: "Rakennuksen maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle" mukaisesti. Ylin kerros on kahdelta sivulta julkisivupinnasta sisäänvedetty, mutta sisäänveto ja alimman kerroksen pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat sijoittuvat osin päällekkäin, jolloin rakennus em. osalta viisikerroksinen. Ratkaisu on esitelty Kirkkonummen rakennusvalvonnalle ja kaavoitukselle, ja sitä em. perusteluin puollettu.

Poikkeama: Rakennuksen yhteistilojen kerrosala ylittää kaavassa sallitun maksimin 180kem2. Ylitys 17kem2.

Perustelut: Tonttien 2-4 yhteistilat jakautuu siten, että rinnetonteille 2 ja 4 sijoittuu myös tontin 3 irtaimistovarastot ja väestönsuoja. Yhteenlaskettu yhteistilojen rakennusoikeuden ylitys tonteilla 2-4 on 10kem2

Poikkeama: Tontille ei rakenneta väestönsuojaa

Perustelut: Väestönsuoja sijoitetaan rasiitteena tontille 2

ARK-rakennussuunnittelija Hanna Liisa Sunela
RAK-rakennesuunnittelija Eija Anitta Saha
LVI-suunnittelija Joakim Markus Järvinen
pohjarakenteiden Tuomas Hannu Sakari Kärki
suunnittelija

Lausunnot

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Mittaus
28.08.2023
puollettu
Ok. Merkintä ja sij.kats.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos

Paloviranomainen
25.08.2023
ehdollinen
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut suunnitelmiin ja lausuu seuraavaa:

Yleistä

- Kohde toteutetaan paloteknisen suunnitelman mukaisesti. Poikkeukset suunnitelmasta on listattu alla.

Pelastussuunnitelma

- Pelastussuunnitelma on laadittava ennen käyttöönottoa.

Palo-osastointi

- Irtaimistovaraston osastointi vaatimus on EI 90.
- Putki- ja sähkö- ja muiden kuilujen ja hormien palo-osastointiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alkusammutus

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

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.
- Hätäpoistumislukku HS - 1 on oltava sirpalesuojattua
- Savunpoistoon tarkoitetun HS-1s-luukku on oltava normaalioloissa auki-
asennossa ja aukko on varustettava avattavalla luukulla.
- Ulkoseinään sijoitetut ylipanieverttiilit on oltava sirpalesuojattuja.
-Erillinen rasitesopimus on laadittava, kun rakennetaan yhteinen väestönsuoja eri tonteilla. Rasitesopimus sekä väestönsuoja on oltava valmis ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Muu

- Alueelle on asennettava aluekartta (opastaulu).
- Kerrostalojen porrastalojen numerot on merkattava porrashuoneen seinälle.

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

Liitteet

Naapurin kuuleminen 2
Valtakirja 1
Energiaselvitys 3

Väestönsuojailmoitus	1
Julkisivujen väriyssuunnitelma	6
Perustamistapalausunto	3
Ote asemakaavasta	1
Ote kiinteistörekisteristä	4
Rakennusoikeuslaskelma	3
Tonttikartta	1
Todistus hallintaoikeudesta	2
Meluserveys	1
Rakenteellisen turvallisuuden alustava riskiarvio	2
Energiatodistus	4
Vesi- ja viemäriolosuhteiden lausunto tai -kartta	4
Asemapiirros	1
Julkisivupiirustus	6
Leikkauspiirustus	3
Pohjapiirustus	17
Ennakkoneuvottelumuistio	2
Hakemus vireille tullessa	1
Rasitesopimus	1

Työn aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:

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

Vaaditut suunnitelmat

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

- Rakennesuunnitelma
- KVV-suunnitelma
- IV-suunnitelma

Viranomaiskatselmuksien ja tarkastusten

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

- aloituskokous
- paikan ja korkeusaseman merkitseminen
- pohjakatselmus
- sijaintikatselmus
- rakennekatselmus
- erityinen palotarkastus
- ilmanvaihtolaitteiden katselmus
- vesilaitteiden katselmus
- loppukatselmus

Lupamääräykset

Rakennusta ei saa ottaa käyttöön, ennen kuin tarvittavat rasitteet on perustettu ja LPA-alueella olevat pysäköintipaikat on asukkaiden käytettävissä.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (asemakaavamerkintä AH) pitää olla rakennettu ja hyväksytty viranomaiskatselmuksessa käyttöönotetuksi ennen kolmannen asuinkerrostalon käyttöönottoa. Asuinkerrostalojen korttelien (2251) leikki- ja oleskelupaikat sijoittuvat asumista palvelevalle yhteiskäyttöalueelle (AH), joka on käytännössä kerrostalojen yhteispiha.

Pelastuslaitoksen lausunnossa esitetyt vaatimukset ovat lupaehtona.

Rakennustyön edistymisen mukaan on pidettävä ja kirjattava tarkastusasiakirjaan vastuuhenkilöiden tarkastuksia seuraavasti:

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

Rakennuksen valmistuessa (käyttöönotto) tulee olla esittää energiaselvitys ja energiatodistus, johon on liitettävä kohdekohtainen ilmapuotoluvun 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 valaistu opastaulu, jossa osoitetaan asuinrakennusten ja niissä olevien asuntojen sijainnit.

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.

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

Rakennuksen käyttöönoton yhteydessä on esitettävä vakuusjärjestelystä selvitys perustajaosakkaan suorituskyvyttömyyden varalta.