

Rakentamislupa LP-257-2025-02705 / Laamanninkaari 11 – SSA Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.05.2026 § 71
385/10.03.00.02/2026

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Daniel Grönroos
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel
Ehdotetaan että rakentamislupa myönnetään ehdotuksen mukaisesti.

Käsittely

Päätös Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus

Kiinteistötunnus 257-483-2-97
Kiinteistön osoite: Laamanninkaari 11
Pinta-ala 1.1126 ha

Kaavatilanne: Kartanonranta Sundet 3 asemakaava-alue
Kaavamerkintä: AP eli Asuinpienalojen korttelialue

Hankkeeseen ryhtyvä:
SSA Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun

Toimenpide:

Rakennetaan kolme kaksikerroksista, harjakattoista puurakenteista rivitaloa (talot B, C ja D), kuusi yksikerroksista, harjakattoista puurakenteista rivitaloa (talot A, E, H, I, J ja K) sekä kaksi yksikerroksista, harjakattoista puurakenteista paritaloa (talot F ja G). Lisäksi rakennetaan yksikerroksinen harjakattoinen varastorakennus, johon sijoittuu S1-luokan teräsbetoninen väestönsuoja.

Tontille rakennetaan lisäksi tekninen tila/jätekatos (ei luvanvarainen rakennus). Porataan 11 kpl maalämpökaivoja.

Kerrosala 3880 m²
Rakennusoikeudellinen kerrosala 3486 m²
Tilavuus 13107 m³
Rakennettava kokonaisala 3880 m²

Vähäiset poikkeamiset:

1. Rakennusoikeus ylitetään 46 m² (1,4%).

Perustelu: Ylitys on kokonaisuus huomioiden vähäinen. Ylitystä perustellaan rakennusten esteettömyydellä (sekä kulkureitit asunnoille, oleskelualueelle ja autopaikoille että 1- tasoiset asunnot ovat täysin esteettämiä). Asuntojen mitoitus on suunniteltu siten, että esteettömyys toteutuu.

2. Rakennus A ylittää rakennusalueen / istutettavan alueen rajan kadun suuntaan enimmillään 2 metrillä. Rakennus B ylittää rakennusalueen / istutettavan alueen rajan kadun suuntaan enimmillään 1 metrillä. Rakennus D ylittää rakennusalueen / istutettavan alueen rajan kadun suuntaan enimmillään 1,5 metrillä. Rakennus E ylittää rakennusalueen / istutettavan alueen rajan kadun suuntaan enimmillään 3,5 metrillä. Perustelu: Tontti on hyvin monimuotoinen ja rakennusala on rajattu kaarevin viivoin. Tontin keskellä on erittäin huonosti rakennettava pehmeikköalue, johon pyritään sijoittamaan mahdollisimman vähän rakennuksia. Em. johtuen paikallisia ylityksiä tapahtuu rakennusten kulmissa. Isossa kuvassa asemakaavan tavoite rakennusten sijoittelussa toteutuu, rakennukset on aseteltu kadun ja rakennusalueen suuntaisiksi ja rakennuksen muodostavat ehyen pihapiirin ja katunäkymän.

3. Rakennusten A-G terassit sijoittuvat osin istutettavalle tontin osalle.

Perustelu: osin sama perustelu kuin edellä. Terassien ja kadun väliin tulee istutuksia, samoin asuntopihojen väliin. Kaavan tavoite vihervyöhykkeestä rakennusten ja kadun väliin toteutuu. Katutasoon terassit eivät juuri näy sitten kun pensasaidat kasvavat täysikasvuiseksi. (Poiketaan esteettömyysasetuksesta: Käynti asuntojen terasseille / oleskelupihoille ei ole esteetön vaan porrasyhteyden takana. Portaiden tasanteelle pääsee toki esteettömästi.

4. Tasoero asuntokohtaisen ulkotilan oven yhteydessä oven ulkopuolella saa olla yli 20 millimetriä, jos tasoero on kohtuudella poistettavissa ulkotilan varustelulla.

Perustelu: rakennuksen sisäänkäynti on esteetön ja kaikilta asunnoilta pääsee esteettömästi autopaikoille ja yhteisille oleskelualueille. Tontin korkeuserot ovat suuria ja rakennusten sijoitteluun vaikuttaa tontin keskellä oleva pehmeikköalue. Piha-alueiden tai terassien korotus vaatisi mittavia pohjarakennustöitä kuten stabilointi ja/tai paalutus)

5. Autopaikkoja rakennetaan kaksi vähemmän kuin mitä asemakaava vaatii (toteuma 73 autopaikkaa, vaatimus 75 autopaikkaa).

Perustelu: Asuntoja on tontilla paljon ja asunt jakauma on sellainen, että asuntoa kohti on asukkailla useimmiten vain yksi auto. Autopaikoissa voidaan käyttää osittain nimikoimattomia autopaikkoja, jolloin niiden käyttöaste on korkeampi