

19.5.2026

Sivu 1

<b>Lupatunnus</b>	LP-257-2025-02705
Kiinteistötunnus	257-483-2-97
Kiinteistön osoite	Laamanninkaari 11
Tilan nimi	K2158T4
Pinta-ala	1.1126 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
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 toteutetaan 73 autopaikkaa, joista kaksi on esteettömiä. Tontille rakennetaan myös tekninen tila/jätekatos (ei luvanvarainen rakennus).

Hankkeeseen kuuluu 11 maalämpökaivon poraaminen.

Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija	Vaativa
	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
	Vastaava rakennesuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija	Antti Heikkilä, arkkitehti
	ARK-rakennussuunnittelija	Antti Heikkilä, arkkitehti
	Vastaava rakennesuunnittelija	Jaakko Tapio Koskela, insinööri
Kerrosala	3880 m <sup>2</sup>	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	3486 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	13107 m <sup>3</sup>	
Rakennettava kokonaisala	3880 m <sup>2</sup>	
Poikkeamiset	Rakennusoikeus ylitetään 46 m <sup>2</sup> (1,4%).	

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

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.

Rakennusten A-G terassit sijoittuvat osin istutettavalle tontin osalle.

Perustelu: osin sama perustelu kuin edellä. Terassien ja kadun väliin tulee istutuksia, samoin asutopihojen väliin. Kaavan tavoite vihervyöhykkeestä rakennusten ja kadun

19.5.2026

Sivu 2

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. "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)

Autopaikkoja rakennetaan kaksi vähemmän kuin mitä asemakaava vaatii (toteuma 73 autopaikkaa, vaatimus 75 autopaikkaa). Perustelu: Asuntoja on tontilla paljon ja asuntojakauma on sellainen, että asuntoa kohti on asukkailla useimmiten vain yksi auto. Autopaikoissa voidaan käyttää osittain nimikoimattomia autopaikkoja, jolloin niiden käyttöaste on korkeampi.

#### Lausunnot

Katulausunto, 5.5.2026, Ehdollinen  
Naapurien kuuleminen, 12.5.2026, Lausunto  
Osoitetarkistus ja rekisteritiedot, 28.4.2026, Lausunto  
Paloviranomainen, 27.4.2026, Ehdollinen  
Kunta naapurina, 4.5.2026, Lausunto  
Naapurien kuuleminen, 13.5.2026, Lausunto

#### Naapurien kuuleminen

Kunta on ilmoittanut lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut naapureita 24.4.–8.5.2026 välisenä aikana.

Kunta on naapurina esittänyt hankkeesta huomautuksen. Lisäksi kunnallistekniikka on antanut hankkeesta huomauttavan katulausunnon, samoin paloviranomainen.

Huomautuksia ovat esittäneet myös naapurikiinteistöt [REDACTED].

Hankkeeseen ryhtyvä on antanut huomautuksista vastineen 11.5. ja 13.5.2026

Suunnitelmiin päivitetty lausunnoissa olevat asiat:

- Rakennuksia siirretty siten, että A- ja D-talojen etäisyys rajaan on 2,5 m; myös K-talon rajamitta päivitetty
- Viheralueen polku poistettu, mutta kulkuyhteys säilytetty
- Väestönsuojan tiedot täydennetty; luukku auki rauhan aikana ja varustettu savunpoistoikkunalla
- Pelastustiet tarkistettu HIKLU-ohjeen mukaisiksi
- Ullakon EI30-osastointi täydennetty leikkauksiin
- Jätekatos ja tekninen tila palo-osastoitu 8 m etäisyydelle rivitalosta
- Lumien läjitysalueet on lisätty asemapiirrokseen.

#### Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	11 kpl
Julkisivupiirustus	11 kpl
KVV-suunnitelma	1 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Naapurin huomautus	7 kpl
Naapurien kuuleminen	2 kpl
Ote asemakaavasta	3 kpl
Ote kauppa- ja yhdistysrekisteristä	2 kpl
Ote kiinteistörekisteristä	2 kpl
Perustamistapalausunto	1 kpl
Piha- tai istutussuunnitelma	1 kpl

---

Pohjapiirustus	14 kpl
Rakennesuunnitelma	2 kpl
Rakennusoikeuslaskelma	1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta	2 kpl
Tonttikartta	1 kpl
Valtakirja	3 kpl

---

<b>Päätösehdotus</b>	Ehdotetaan että rakentamislupa myönnetään ehdotuksen mukaisesti.
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous Aloituskokous (Talotekniikan) paikan ja korkeusaseman merkitseminen Sijaintikatselmus Rakennekatselmus Vesi- ja viemäri-laitteistojen katselmus Ilmanvaihtolaitteistojen katselmus Erityinen palotarkastus Loppukatselmus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Rakennesuunnitelmat KVV-suunnitelmat IV-suunnitelmat Hulevesisuunnitelma Pintavesisuunnitelma
Lupaehto	<p>Yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma pitää laatia ja hyväksyttävä hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Hulevesisuunnitelman tulee laatia pätevä suunnittelija (pohjarakennesuunnittelija), jolla on kokemusta vastaavanlaisista kohteista. Kaikki tontin hulevedet on viivytettävä tontilla (MRL 103e §) tai tosisijaisesti ohjattava hallitusti kunnan hulevesiviemäriin. Kunnan puisto- tai katualueille sekä naapuritontille ei saa ohjata tontin hulevesiä. Kaikki maantäytöt on oltava kiinteistörajojen sisäpuolella ellei naapurikiinteistöjen omistajien kanssa kirjallisesta muuta sovita.</p> <p>Pinnantasaussuunnitelma on laadittava ja siinä on varmistettava ettei maantäytöt ylitä naapuritontille tai kunnan puistoalueelle.</p> <p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava rakennushankkeen kosteudenhallintaselvityksen laatimisesta. Rakennushankkeen kosteudenhallintaselvitykseen on sisällyttävä myös tieto hankkeen kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavasta henkilöstä. YmA 782/2017. Rakennuttajan on nimettävä turvallisuuskoordinaattori (VnA 205/2009).</p> <p>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.</p> <p>Rakennustyön edistymisen mukaan on pidettävä ja kirjattava tarkastusasiakirjaan asiantuntijatarkastuksia seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• pohjatarkastus (pohjatutkija/rakennesuunnittelija)</li><li>• raudoitus- ja perustustarkastus (rakennesuunnittelija)</li><li>• osastoitujen rakenteiden tarkastus (rakennesuunnittelija)</li><li>• sähköasennuksen tarkastus (sähköurakoitsija / varmennettu tarkastuslaitos)</li><li>• julkisivujen tarkastus (ARK-rakennussuunnittelija)</li><li>• esteettömyystarkastus (pääsuunnittelija)</li><li>• hulevesi- ja pihatarkastus (pääsuunnittelija)</li></ul>

- käyttö- ja huolto-ohje (rakennushankkeen ryhtyvä)

Pelastusviranomaiselta on pyydetty erityinen palotarkastus ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Ilmanvuotolukuna on suunnitelmissa esitetty vertailuarvo pienempi kuin 4 l/h. Rakennuksen valmistuessa (käyttöönotto) tulee olla esittää päivitetty energiaselvitys ja energiatodistus, johon on liitettävä kohdekohtainen ilmanvuotoluvun mittaustulos SFS-EN 13829 määritetyllä tavalla.

Rakennus ja tontti on varustettava rakennuksen käyttöturvallisuusmääräysten ja YmA 1007/2017 mukaisesti.

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

Ennen rakennustöiden aloittamista tulee ottaa yhteyttä kunnossapitopalvelujen kadunpitoon ja sopia työmaaliikenteen järjestämisestä ja yleisten alueiden kunnan tarkastamisesta. Loppukatselmuksessa tulee olla esittää kadunpidon tarkastuspöytäkirja.

Käsittelijä  
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Daniel Grönroos  
Rakennus- ja ympäristölautakunta  
Kirkkonummen kunta, Rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä  
Päätöksen kuulutuspäivä  
Muutosta haettava  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

19.5.2026  
20.5.2026  
viimeistään 26.6.2026  
27.6.2026  
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.6.2029 ja saatettava loppuun 27.6.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaika ei erityisestä syystä pidennetä.

## Muutoksenhakuohje

## VALITUSOSOITUS

### Valitusviranomainen

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

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Päätökset annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella (rakentamislaki 70 §) ja tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksen julkaisemisesta (hallintolaki 62 a §).

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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.