

HAKIJA	Asunto Oy Sipoon Kissankäpälä , c/o YIT Suomi Oy, PL 36, 00621 HELSINKI
RAKENNUSPAIKKA	753-419-0004-1862 Kalliomäenkaari 25, 01150 SÖDERKULLA
Kiinteistön nimi	K592T2
Pinta-ala	3522 m ²
Kaavamerkintä	AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava T 8
TOIMENPIDE	- Asuinkerrostalon rakentaminen, 2 150 k-m ²
Rakennettava kerrosala	2150 m ²
Kokonaisala	2150 m ²
Tilavuus	7210 m ³
Uusia asuntoja	32
Pääsuunnittelija	Lehtinen Lasse Olavi arkkitehti
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	Pääsuunnittelija vaativa ARK-rakennussuunnittelija vaativa
Lisäselvitys	Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 1850 k-m ² ; hankkeen kokonaiskerrosala on 2150 k-m ² ja rakennusoikeudellinen kerrosala on 1846 k-m ² . Asemakaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa - tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat - kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät tähän liittyvät rakenteet - sisäänkäyntien yhteyteen yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m ² / porrashuone ja - ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m ² ylittävä osa kussakin kerroksessa. Asuinkerrostalon kerrosluku on V. Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 32. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä koko tontin 2 osalta on 41 + 7. Tontin 2 käsittävälle kokonaisuudelle on esitetty toteutettavaksi yhteensä 42 ap, lisäksi rasitteena tontille 1 on luvitettu 4 ap/As Oy Sipoon Kalliokieli ja tontille 3 tullaan osoittamaan 2 ap.
Poikkeus	Vähäinen poikkeaminen asemakaavasta rakennusluvan yhteydessä: - paikoitusalue ylittää sille varatun rakennusalueen rajan.
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu hakijan toimesta (MRL 133 §) - Ei huomautuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Sipoon Vesi - Sibbo Vatten 06.07.2021 Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liityttävä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Valmiit tonttijohdon päät on rakennettu tontin rajalle saakka.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 14.07.2021 Lausunto 14.7.2021, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Osoitteen vahvistus 21.06.2021 Rakennuspaikalle on annettu osoitteeksi Kalliomäenkaari 25 ja porrassoite A.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Mittaus- ja kiinteistöyksikkö 10.08.2021 Sipoon kunta (y-tunnus: 0203533-8) valtuuttaa Asunto Oy Sipoon Kissanmäen (y-tunnus: 3202325-8) hakemaan rakennuslupaa Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle K592T2, kiinteistötunnus 753-419-4-1862 Kalliomäen asemakaava-alueella.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin;
lisäksi myönnetään haettu vähäinen poikkeus autopaikka-alueen laajuudesta:.

Työnjohtajat	Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä: - Rakennustyön vastaava työnjohtaja - KVV-työnjohtaja - IV-työnjohtaja
Erityissuunnitelmat	Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat: - Rakennepiirustukset - Ilmanvaihtosuunnitelma - Vesijohto- ja viemärisuunnitelma - Piha- ja istutussuunnitelma - Kosteudenhallintasuunnitelma
Katselmukset	Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista: - Aloituskokous - Aloitusilmoitus - Sijainnin merkitseminen

- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

Sipoon kunta on antanut kiinteistön omistajana valtakirjan rakennusluvan hakemiselle hankkeeseen ryhtyvälle. Hankkeen rakennusluvan mukaisten rakennustöiden käynnistäminen voidaan aloittaa sen jälkeen kun varsinainen tontinluovutus päätös on lainvoimainen ja tontin omistus on siirtynyt kunnalta tontin ostajataholle.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta.

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

LVI-suunnitelmien yhteydessä esitettävä myös julkisivupiirroksiset, joista selviää vesikatolle tulevat laitteet ja läpiviennit.

Ilmatiiveysmittaus on suoritettava ennen käyttöönottoa.

Asuntojen väliset ääneneristävyysmittaukset ilma- ja askeläänien osalta suoritettava ennen käyttöönottoa.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 14.7.2021; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Pelastuslaitoksen kalustolla tulee suorittaa koeajo pelastustien toimivuuden varmistamiseksi ennen piha-alueen pinnoitusta/viimeistelyä.

Ennen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen ajankohdan sopimista rakennusvalvontaan on toimitettava MRL 153 §:n mukainen ilmoitus hankkeen valmiudesta.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava (MRL 117i §).

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Päätösehdotuksen perustelut

Poikkeuksen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle eikä olevan ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa; lisäksi poikkeamiselle on esitetty hyväksyttävät perustelut.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 26.08.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 27.09.2021.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin päätös on saanut lainvoiman tai rakennusvalvontaviranomainen on antanut erillisen luvan aloittaa työt ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Rakennustöiden aloittamisesta on aina ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 28.09.2024 mennessä ja saatettava loppuun 28.09.2026 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Maksu

Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä

Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään rakennus- tai toimenpidelupa päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 16.15