

Rakennuslupa 21-0324-R, asuinkerrostalo - Kalliomäenkaari 25 / Bygglov 21-0324-R, höghus - Stenkullabågen 25

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.08.2021 § 71

68/10.03.00.01/2021

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Kalliomäen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) korttelissa 592 on osoitettu tontteja neljä-, viisi- ja kuusikerroksisille asuinrakennuksille; haettu rakentaminen sijoittuu tontin 2 kaakkoiskulmaan erilliselle rakennusalalle, jossa enimmäiskerros-luku on viisi ja rakennusoikeus 1 850 k-m². Samaisella tontilla on keväällä 2021 lupapäätöksen saanut asuinkerrostalo; koko korttelikokonaisuus on samaisen toimijan toteuttama ja suunnittelussa oleva. Asemakaava ohjaa rakentamisen korttelialueen virkistysalueen puoleiselle reunalle ja paikoitusalueen kadun varteen. Rakennusoikeuden kokonaismäärä korttelialueella (tontit 1, 2 ja 3) on 7400 k-m²; kaavamerkintä mahdollistaa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi viherkatollisia autotalleja.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että paikoitusalue on suunniteltu laajemmalle alueelle kuin mitä kaavassa on osoitettu. Poikkeaminen ovat vähäinen ja se voidaan hyväksyä rakennusluvan yhteydessä; poikkeamisen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutumiseen eikä olevan ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Kissankäpäälä/YIT Suomi Oy hakee rakennuslupaa kolmannen kerrostalon rakentamiseksi kortteliin 592. Rakennuttajalla on alusta alkaen ollut tavoitteena toteuttaa korttelikokonaisuus vaihteittain. Rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Lasse Lehtinen/ Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen. Rakennuksen sijoittelu noudattaa asemakaavaa kuin myös pihatoimintojen sijoittelut: paikoitusalue kadun varteen ja leikki- ja oleskelualue luontevasti kaavan mukaisen puistoalueen reunaan ja rauhalliselle paikalle kahden asuinkerrostalon väliin. Hankkeen autopaikoista sijoittuu 4 kpl (vieraspaikat) tontin 1 yhteyteen luontevan kävelyreitillä päähän – ja tämä on hyväksytty edellisen hankkeen lupapäätöksessä; lisäksi kaksi autopaikkaa on osoitettu väljemmän tontin, tontti 3, yhteyteen.

Asuinkerrostalo on viisikerroksinen ja rakennus on laajuudeltaan 2 150 k-m²; rakennusoikeudellinen kerrosala on 1 846 k-m². Rakennukseen sijoittuva asuinhuoneistomäärä on 32; huoneistotyytit vaihtelevat yksiöistä (4 kpl, 7 %) kolmen huoneen ratkaisuihin (14 kpl, 45 %). Pienimmät huoneistot ovat laajuudeltaan 27,0 m² suuruisia ja suurimmat 63,0 m². Rakennuksessa on harjakatto ja julkisivut ovat maalattua betonia, josta poiketen ensimmäinen kerros pihan puoleisen julkisivun osalta graafista betonia. Rakennuksen värimaailmasta löytyy katteesta tumma harmaa ja julkisivuista harmaa, punainen ja ruskea. Väestönsuoja sijoittuu ensimmäiseen kerrokseen.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/100 k-m² ja vieraspaikkoja vähintään 1 ap/10 asuntoa: autopaikkoja on suunniteltu toteutettavaksi asemakaavan edellyttämä määrä, vaikkakin ne sijoittuvat osin hallinnollisen tontin ulkopuolelle, mutta korttelialueen

sisäpuolelle. Yhteisjärjestelysopimuksen kautta ratkaistaan tontin ulkopuoliset toiminnot korttelialueen sisällä.

Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta ja pelastusviranomaiselta. Pelastusviranomainen puoltaa hanketta ehdoilla; kaavoitus ei ole antanut hankkeesta lausuntoa.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Kalliomäen asemakaava-alueelle kortteliin 592 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov i Stenkulla detaljplanområde, kvarter 592, i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen. Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.