

Rakennuslupa 21-0325-R, asuinkerrostalo - Gneissikaari 16 / Bygglov 21-0325-R, höghus - Gnejsbogen 11

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.08.2021 § 72

68/10.03.00.01/2021

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) korttelissa 548 tontille 1 on osoitettu kolmelle enintään viisikerroksiselle asuinrakennukselle rakennusala Gneissikaaren varteen. Rakennusoikeuden kokonaismäärä korttelialueella on 5 400 k-m².

Leikki- ja oleskelualue on osoitettu tontin eteläosaan yhdessä korttelirakennuksen rakennusalan kanssa; yhtenäinen paikoitusalue jää Gneissikaaren varteen ja rakennusten keskelle.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että rakennuksen seinälinjat ylittävät vähäisin osin rakennusalan ja autopaikat ylittävät sille varatun alueen sekä lisäksi autopaikka-alueen jäsentelyä ei ole toteutettu kaavamääräyksen edellyttämällä tavalla. Kaavapoikkeamisten lisäksi haetaan väestönsuojan rakentamisvelvoitteen siirtämistä yhteisväestönsuojana seuraavaan rakentamisvaiheeseen, enintään viiden vuoden päähän tämän kohteen valmistumisesta.

Kaavapoikkeamiset voidaan hyväksyä vähäisinä rakennuslupan yhteydessä: poikkeamisten ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutumiselle eikä olevan ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa. Väestönsuojan osalta rakennuslupan myöntävä viranomainen voi alueen pelastusviranomaista kuultuaan sallia rakennettavaksi kahta tai useampaa rakennusta varten yhteisen väestönsuojan, jos se rakennetaan viiden vuoden kuluessa ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta (Pelastuslaki (379/2011)). Väestönsuojan riittävä koko/mitoitus tullaan arvioimaan varsinaisen väestönsuojan sisältävän rakennuksen luvituksen yhteydessä.

Rakennushanke

Asunto Oy Sipoon Loiste c/o T2H Vantaa Oy hakee rakennuslupaa yhdelle viisikerroksiselle asuinkerrostalolle Pähkinälehtoon Gneissikaaren varteen kortteliin 548 tontille 1; asuinrakennus on yksi osa vaiheittain toteutuvaa kerrostalokorttelia.

Hankkeen pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Juha Väisänen Harju ja rakennussuunnittelijana rakennusarkkitehti Vesa Moilanen/ Arkkitehdit A3 Oy. Rakennus sijoittuu korttelin luoteiskulmaan lähivirkistysalueen reunaan ja autopaikat rakennuksen itäpuolelle; leikki- ja oleskelualue jää rakennuksen ja paikoitusalueen väliin. Korttelirakennusta ei alueelle toteuteta.

Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä (1 ap/ 90 k-m²) on 21 + 5 ap eli yhteensä 26 autopaikkaa; tontille on suunniteltu toteutettavaksi yhteensä 39 autopaikkaa ja näistä osa on koko korttelialuetta palvelevia vierasautopaikkoja. Toinen pelastustie ja nostopaikka toteutetaan virkistysalueelle jalankulkuväylänä toteutettavalle alueelle kunnan kanssa tehtävän rasitesopimuksen myötä.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus rakennusosalalla on 1 800 k- m²;

kokonaiskerrosala on 2 285 k-m², mutta asemakaavamääräyksillä sallittavien vähennysten jälkeen 1 869 k-m². Rakennusoikeuden käyttäminen arvioidaan korttelin osalta kokonaisuutena. Asuinhuoneistoja rakennuksessa on yhteensä 47 kpl. Asuinhuoneistotyyppijakaumasta löytyy eniten yksiöitä eli 26 kpl, kaksioita 10 kpl, kolmioita 10 kpl ja neljän huoneen ratkaisuja 1 kpl. Huoneistokohtaiset varastotilat, tekninen tila ja ulkoiluvälinevarasto sijoittuvat asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Jätehuolto sijoittuu kadun varteen. Rakennuksen massoitelussa on käytetty epäsymmetristä loivahkoa harjakattoa ja julkisivumateriaalina on uritettu ja/tai maalattu betoni. Rakennuksen värimaailmasta löytyy katteesta tumman harmaa, julkisivuista punaruskea, harmaa ja valkoinen.

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot pelastusviranomaiselta ja kaavoitukselta. Pelastusviranomaisen puoltaa hanketta ehdoilla; kaavoitus ei ole antanut lausuntoa.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan asuinkeuhkotalolle Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella kortteliin 548 tontille 1 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov till höghus i detaljplanområdet för utvidgning av Hassellunden, kvarter 548 tomt 1, i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.