

HAKIJA	Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähti , Hopeapajukuja 7, 04130 SIPOO
RAKENNUSPAIKKA	753-423-0004-0143 Karttakuja 2, 04130 SIPOO
Kiinteistön nimi	K5062 T1
Pinta-ala	3730 m ²
Kaavamerkintä	A Asuinrakennusten korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava N 40
Rakennusoikeus	2100 k-m ² + 80 k-m ² korttelitalolle
TOIMENPIDE	- Asuinkerrostalon rakentaminen, talo A, 848 k-m ² - Asuinkerrostalon rakentaminen, talo B, 723 k-m ² - Asuinkerrostalon rakentaminen, talo C, 783 k-m ² - Grillikatos/pyörävaraston rakentaminen, 98 m ² - Jätekatoksen rakentaminen, 20 m ² - Aidan rakentaminen
Rakennettava kerrosala	2354 m ²
Kokonaisala	2354 m ²
Tilavuus	10709 m ³
Uusia asuntoja	44
Pääsuunnittelija	Osmala Mikko Pietari rakennusinsinööri
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	Pääsuunnittelija vaativa ARK-rakennussuunnittelija vaativa
Lisäselvitys	Asemakaavassa asuinrakennuksille määritelty rakennusoikeus 2100 k-m ² , hankkeen asuinrakennusten kokonaiskerrosala on 2354 k-m ² ja rakennusoikeudellinen kerrosala on 2127 k-m ² . Lisäksi on määritelty rakennusoikeus 80 k-m ² korttelitalolle. Asemakaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa - ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m ² ylittävän osan kussakin kerroksessa. - asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia aputiloja, kuten harrastus-, kerho-, ja saunatiloja, yhteensä enintään 15 % sallitusta asuntokerrosalasta. Asuinkerrostalojen kerrosluku on II. Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 44. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on 26 kpl + vieraspaikat 5 kpl. Tontille on esitetty toteutettavaksi 26 autopaikkaa. Vieraspaikkojen toteuttamatta jättämisestä on haettu vähäistä poikkeamista.
Poikkeus	Vähäiset poikkeamiset asemakaavasta rakennusluvan yhteydessä: - asemakaavan mukaisen asuinrakennusten kerrosalan (2100 k-m ²) ylitys 27 k-m ² (1,29%).

- rakennuksen A sijoittuminen vähäisesti rakennusalueen rajan ulkopuolelle.
- autopaikoituksen osittainen sijoittuminen asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueen osalle.
- vieraspaikoituksen rakentamatta jättäminen.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)

Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset (kiinteistö 753-423-5-112):

- Rakennusten korkeus ja koron sovittaminen olemassa olevaan rakennuskantaan
- Rakennusten julkisivuväriyty
- Asemakaavan mukainen aita ja sen rakentaminen
- Ulkovaistutus, hajavallo
- Rakennustyön toteuttaminen ja organisointi
- Jätekatos, melu ja muut haitat.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
08.06.2021

Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liiittävää Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Valmiit tonttijohdon päät on rakennettu tontin rajalle saakka.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
09.06.2021
Lausunto 1508, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
22.06.2021
Päivitetty lausunto 1512, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Kaavoitus
22.06.2021
Kaavassa rakennusoikeus on 2100k-m², mutta ylitys on vähäinen ja perusteltavissa mm. melun suojauksella ja muuten laadukkaalla ratkaisulla. Kerrosala ylittyy hankkeessa jonkin verran, ja toisaalta 80k-m² piharakennusoikeus jää käyttämättä piharakennukselle. Varsinkin liikenneympyrän suunnan ratkaisu on onnistunut ja toimiva myös melun ja muun häiriön vähentämiseen hetkittäin melko vilkkaassa liikennetilanteessa. Yksiöiden määrä on hankkeessa liian suuri, ja huoneistojakaumaa ei ole esitetty aineistossa.

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 yli 250 mm:n seinäpaksuudesta (MRL 115 §) ja porrashuoneiden yli 15 k-m²/ kerros ylittävästä osuudesta (asemakaava N40) johtuva 227 m² suuruinen ylitys asemakaavan mukaisesta kerrosalasta.

Lisäksi myönnetään vähäisenä poikkeamisena asemakaavan mukaisen asuinkeuhkosalan ylitys 27 k-m², vähäinen rakennusalueen rajan ylitys, paikoitusalueen osittainen sijoittuminen istutettavalle alueen osalle sekä vierasautopaikkojen toteuttamatta jättäminen.

Työnjohtajat

Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja
- IV-työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja ULKOPUOLISET
- KVV-työnjohtaja SISÄPUOLISET

Erityissuunnitelmat

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Savuhormi- ja tulisijas suunnitelma
- Savunpoistosuunnitelma

Katselmukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Aloituseritys
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

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

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

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

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnot 1508, 09.06.2021 ja 1512, 22.6.2021. Lausuntojen ehtoja on noudatettava.

Pelastustiesuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen aloituskokousta.

Ikkunat ja ovet on varustettava turvalasein, jos lasipinnan korkeus lattiasta/terassista on alle 700 mm. Turvalasimerkinnät on lisättävä pohjapiirroksiin ennen aloituskokousta.

Aita on rakennettava vähintään 0,5 m etäisyydelle kiinteistön rajasta. Aita on toteutettava ennen varsinaiseen rakennustyöhön ryhtymistä työmaa-alueen rajaamiseksi.

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

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

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

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Päätösehdotuksen perustelut

Vastineet naapurikuulemiseen:

- Rakennusten kerrosluku on asemakaavamääräysten mukainen. Rakennusten korkeudesta ei ole asemakaavassa annettu määräyksiä. Korkeusasemat on sovitettu olemassa olevaan maastoon.
- Rakennusten julkisivuväritys noudattaa rakennustapaohjetta.
- Aita rakennetaan rakennusluvan ehtojen mukaisesti.
- Ulkovaistuksen suunnittelu sisältyy lupapäätöksen jälkeen tehtävään detaljisuunnitteluun.
- Rakennustyön toteuttamien ja organisointi on rakennusvalvonnan hyväksymän vastaavan työnjohtajan vastuulla.
- Jätekatoksen sijoitus noudattaa asemakaavaa.

Poikkeamat:

- Poikkeuksien ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle eikä olevan ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa; lisäksi poikkeamisille on esitetty hyväksyttävät perustelut.
- Kerrosalan ylitys 27 k-m² (1,29 %) kompensoituu korttelitalolle sallitun kerrosalan käyttämättä jättämisellä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 03.11.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 03.12.2021.

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 04.12.2024 mennessä ja saatettava loppuun 04.12.2026 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