

**HAKIJA** As Oy Sipoon Rinnekuja 1 , Rinnekuja 1, 04130 SIPOO

**RAKENNUSPAIKKA** 753-423-0023-0077  
Rinnekuja 1, 04130 SIPOO

Kiinteistön nimi K1525T2  
Pinta-ala 3038 m<sup>2</sup>  
Kaavamerkintä A-1 Asuinrakennusten korttelialue  
Kaavatilanne Asemakaava NG 5  
Rakennusoikeus 1100 k-m<sup>2</sup>  
lisäksi irtaimistovarastoja 6 m<sup>2</sup>/asunto sekä talousrakennuksia 4 % kerrosalasta (44 k-m<sup>2</sup>)

Koskee myös kiinteistöä

753-423-0023-0076  
K1525LPA1

**TOIMENPIDE**

- Rivitalon rakentaminen, talo A, 5 asuntoa, 525 k-m<sup>2</sup>
- Rivitalon rakentaminen, talo B, 6 asuntoa, 615 k-m<sup>2</sup>
- Pihavajan rakentaminen, 11 kpl, 6 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 66 k-m<sup>2</sup>
- Teknisen tilan rakentaminen, 19 k-m<sup>2</sup>

Rakennettava kerrosala 1225 m<sup>2</sup>  
Kokonaisala 1225 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 4285 m<sup>3</sup>  
Uusia asuntoja 11

Pääsuunnittelija Hintikka Anni Johanna  
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa  
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa asuinrakennuksille määritelty rakennusoikeus 1100 k-m<sup>2</sup>, hankkeen asuinrakennusten kokonaiskerrosala on 1140 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudellinen kerrosala on 1100 k-m<sup>2</sup>.  
Lisäksi määritelty rakennusoikeutta irtaimistovarastoille 6 m<sup>2</sup>/asunto sekä talousrakennuksille 4 % kerrosalasta (44 k-m<sup>2</sup>).

Asuinrivitalojen kerrosluku on II

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 11.

Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä on 2 ap/asunto + 1 vieraspaikka/10 asuntoa. Autopaikat (22 + 2 kpl) on esitetty toteutettavaksi viereiselle kiinteistölle 753-423-23-76, joka on asemakaavassa osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Poikkeus - Väestönsuojaa ei rakenneta; väestösuojan rakentamisvelvoite, kun 1200 k-m<sup>2</sup> ylittyy.  
Rakennettava kerrosala yhteensä 1225 k-m<sup>2</sup>; ylitys koostuu ei-pääkäyttötarkoituksen mukaisista tiloista.

- Asuinrakennukset 2-kerroksisia koko tontin osalta.  
Asemakaavan mukaisilla kerrosluvuilla tontille osoitettua rakennusoikeutta ei saada käytettyä.  
Rakennukset mukailevat tontin nykyistä korkomaailmaa luonnollisesti ja soveltuvat ympäröivän alueen 2-kerroksiseen rakentamiseen.

- Rakennuksen B harjasuunta ei ole asemakaavan mukainen.  
Rakennuksen B sisäänkäynti ja oleskelupiha on saadaan sijoitettua eri puolille rakennusta mahdollistaen riittävän kokoiset, pelkästään oleskeluun tarkoitetut ja hyvään ilmansuuntaan avautuvat oleskelupihat.  
Kun rakennus A ja rakennus B sijoitetaan keskenään eri suuntaisesti, asuntojen yksityisyys paranee.

- Rakennuksen A pihavarastot rakennetaan rakennusalan ulkopuolelle.  
Varastorakennukset eivät aiheuta palo-osastointivaadetta viereisille tonteille.  
Varastorakennukset muodostavat näkösuojan yhdessä autopaikoituksen ja asuntopihojen välissä olevan puuaidan kanssa sekä lisäävät yksityisyyttä ja viihtyisyyttä asuntojen oleskelupihoille.

- Asuntojen sisäänkäynnille ei rakenneta esteetöntä kulkua.  
Tontilla on suuret korkoerot; pysäköintialueelta ei saada järjestettyä esteetöntä (kaltevuudeltaan 1:20) kulkua asuntojen sisäänkäynnille.  
Asuntojen sisäänkäyntien yhteyteen asennetaan henkilönostinvaraus.

## KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)

- Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset:  
Kiinteistö 753-423-23-81 toivoo näkösuojaa oleskelupihalleen istutuksilla, puiden sijoittelulla.

## LAUSUNNOT

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten  
03.09.2021

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  
13.09.2021  
Lausunto 1549, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
22.11.2021  
Lausunto 1575 koskien väestönsuojan rakentamisvelvoitetta, ks. erillinen liite

## 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 §) johtuva 40 m<sup>2</sup> suuruinen ylitys asemakaavan mukaisesta kerrosalasta.

Lisäksi myönnetään vähäisenä poikkeamisena väestönsuojan rakentamisvelvoitteen toteuttamatta jättäminen.

Lisäksi myönnetään vähäisinä poikkeamisina asemakaavasta asemakaavan mukaisen kerrosluvun ylittäminen rakennuksen A luoteisosalla, rakennuksen B poikkeava harjansuunta, rakennuksen A pihavarastojen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle sekä poikkeaminen esteettömästä kulkuväylästä.

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

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.

Ilmatiiveysmittaus on suoritettava ennen käyttöönottoa.

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

Asemakaavan määräyksiä pohjavesialueella rakentamisesta (/pv) on

noudatettava.

Ajoneuvojen pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä vettä ja kemikaaleja läpäisemättömällä materiaalilla sekä varustettava öljynerotuskaivolla.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 1549, 13.09.2021. Lausunnon ehtoja on noudatettava.

Kiinnitys- ja sähköliitäntämahdollisuudet on toteutettava suunnitelmissa esitetyille henkilönostinvarauksille.

Sisääntulokerroksessa ovien ja kulkuaukkojen vapaan leveyden tulee olla vähintään 800 mm (VNA 241/2017, 4 §).

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

Asuinrakennukset on varustettava sähköverkkoon kytketyillä akkuvarmennetuilla säännösten mukaisilla palovaroittimilla, 1kpl asunnon jokaisen kerroksen tai tason alkavaa 60 m<sup>2</sup> kohden.

## PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

### Päätösehdotuksen perustelut

Vastine naapurikuulemiseen:

- Asemakaavamääräysten mukainen istutettava alueenosa sijoittuu ainoastaan kiinteistön luoteisrajalle.

Poikkeamat:

- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa lausunnossaan 1575, 22.11.2021, väestönsuojan rakentamisvelvoitteen toteuttamatta jättämistä.  
- Asemakaavamääräyksistä poikkeamisten ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle eikä olevan ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa; lisäksi poikkeamisille on esitetty hyväksyttävät perustelut.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 125 §

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.12.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 24.01.2022.

### 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 25.01.2025 mennessä ja saatettava loppuun 25.01.2027 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.
Tiedoksi	Hakija Huomautuksen tehnyt naapuri / tehneet naapurit
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 (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

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 määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus 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. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen  
Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:  
Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo  
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi  
Vaihe: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö  
Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja  
Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.