

**Rakennuslupa 21-0520-R, rivitalot 2 kpl, pihavarastot 11 kpl ja tekninen tila /
Bygglov 21-0520-R, radhus 2 st., gårdsskjul 11 st. och tekniskt utrymme - Rinnekuja 1 /
Brinkgränden 1**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 15.12.2021 § 127

68/10.03.00.01/2021

Valmistelija / Beredare: lupa-arkkitehti/lovarkitekt Tytti Mäntyoja,
tytti.mantyoja(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Kartanonrinteen asemakaava-alueelle, kaava on tullut voimaan 07.08.2012. Asuinrakennusten korttelialueelle (A-1) korttelissa 1525 on osoitettu tontteja 1-, (1/2) 1- ja 2-kerroksisille asuinrakennuksille; haettu rakentaminen sijoittuu tontille 2, jossa enimmäiskerrosluku on kaksi Kartanonrinteen katualueen reuna-alueella ja yksi virkistysalueen reuna-alueella; tontin rakennusoikeus asuinrakentamiselle 1 100 k-m²; lisäksi irtaimistovarastoille 6 m²/asunto sekä talousrakennuksille 4 % kerrosalasta (44 k-m²). Asemakaava ohjaa rakentamisen tontin kaakkoisreunalle Kartanonrinteen varteen. Tontin lounaispuolella on autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle hankkeen autopaikoitus sijoittuu.

Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että asuinrakennukset ovat kokonaan kaksikerroksisia eikä rakennuksen B harjansuunta ole kaavan mukainen, rakennukseen A liittyvät asuntokohtaiset pihavarastot sijoittuvat rakennusalueen rajan ulkopuolelle. Asunnoille johtava kuluväylä poikkeaa esteettömyysvaatimuksista (VNA 241/2017 2 §). Lisäksi poiketaan väestönsuojan rakentamisveloitteesta (Pelastuslaki 379/2011 71 §)

Poikkeamiset ovat vähäisiä ja ne voidaan hyväksyä rakennusluvan yhteydessä; poikkeamisten ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutumiselle eikä olevan ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos puoltaa lausunnossaan 1575, 22.11.2021, väestönsuojan rakentamisveloitteen toteuttamatta jättämistä.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Rinnekuja 1 hakee rakennuslupaa kahden rivitalon, 11 asuntokohtaisen pihavaraston sekä teknisen tilan rakentamiseksi kortteliin 1525, tontille 2. Rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Anni Hintikka, Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy. Asuinrakennusten sijoittelu noudattaa pääosin asemakaavaa. Rivitalot ovat kaksikerroksisia ja laajuudeltaan yhteensä 1140 k-m²; rakennusoikeudellinen kerrosala on 1100 k-m². Kahteen rakennukseen sijoittuva asuinhuoneistomäärä on yhteensä 11; huoneistotyyppi on 4 huonetta + keittotila ja koot vaihtelevat 87 m² ja 90 m² välillä. Rakennuksissa on harjakatto ja julkisivut ovat pääosin puuverhoiltuja. Rakennuksien värityksenä on katteen harmaa, julkisivuissa vaihtelee vaalean- ja ruskeanharmaa.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 2 ap/asunto ja vieraspaikkoja vähintään 1 ap/10 asuntoa. Paikoitusalue sijoittuu eri kiinteistölle asemakaavan mukaiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Hankkeen yhteydessä toteutetaan kaikki asemakaavan vaatimat pysäköintipaikat, yhteensä 24 autopaikkaa, joista kaksi vieraspaikkoja.

Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto pelastusviranomaiselta hankkeesta kokonaisuutena ja erikseen väestönsuojan rakentamatta

jättämisestä. Pelastusviranomainen puoltaa väestönsuojan rakentamista jättämistä ja muutoin hanketta ehdoilla.

Naapurikuulemiset

Naapurikuulemiset on hoidettu viranomaiskuulemisina. Kuulemisissa saatiin yksi huomautus, kiinteistöltä 753-423-23-81.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Kartanonrinteen asemakaava-alueelle kortteliin 1525 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov i Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde, kvarter 1525 i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen. Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.