

HAKIJA T2H Vantaa Oy As Oy Sipoon Välke lukuun , c/o T2H Vantaa Oy,
Vantaankoskentie 14, 01670 VANTAA

RAKENNUSPAIKKA 753-419-0004-1834
Gneissikaari 16, 01150 SÖDERKULLA
Kiinteistön nimi K548T1
Pinta-ala 6253 m²
Kaavamerkintä AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T 7A

TOIMENPIDE - Asuinkerrostalon rakentaminen, 2 281 k-m²

Rakennettava kerrosala 2281 m²
Kokonaisala 2553 m²
Tilavuus 8370 m³
Uusia asuntoja 47

Pääsuunnittelija Moilanen Vesa Pekka
rakennusarkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 1800 k-m²;
hankkeen kokonaiskerrosala on 2281 k-m² ja rakennusoikeudellinen
kerrosala on 1871 k-m².

Asemakaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun
rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa
- tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat
- kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut
välttämättömät tähän liittyvät rakenteet
- sisäänkäyntien yhteyteen yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään
30 k-m² / porrashuone ja
- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa
kussakin kerroksessa.

Asuinkerrostalon kerrosluku on V.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 47.

Tekniset tilat, ulkoväline- ja lastenvaunuvarasto sijaitsevat
maantasokerroksessa; asuntojen irtaimistovarastot, IV-konehuone ja
siivoustila ovat ullakkokerroksessa.

Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä 1ap / 90 k-m² (21 ap) + 1
vieraspaikka / enintään 10 asuntoa (5 ap) eli yhteensä 26 ap. Alueelle
toteutetaan 25 ap, joista asukaspaikkoja on 21 ja vieraspaikkoja 4 kpl.
Tämän lisäksi tontille toteutetaan kohteen 21-0325-R yhteydessä
vieraspaikkoja, jotka tulevat olemaan koko tontin yhteiskäyttöisiä
vieraspaikkoja.

Korttelin yhteinen väestönsuoja tullaan toteuttamaan tontille seuraavien rakentamisvaiheiden yhteydessä; tällä hakemuksella haetaan väestönsuojan rakentamisvelvoitteen siirtämistä enintään viiden vuoden päähän hankkeen 21-0325-R osittaisesta loppukatselmuksesta.

Koko tontin jätekeräys syväkeräysastioilla on osoitettu toteutettavaksi hankkeen 21-0325-R yhteydessä.

Hakemuksen yhteydessä on esitetty alustava selvitys tehtävistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista.

Poikkeus

Vähäiset poikkeamiset asemakaavasta rakennuslupan yhteydessä:

- rakennusalan rajan ylitys
- paikoitusalue ylittää sille varatun rakennusalueen rajan ja
- paikoitusalueen jäsentelyvaatimuksesta poikkeaminen;

lisäksi haetaan lupaa siirtää väestönsuojan rakentamisvelvoitetta enintään viiden vuoden päähän kohteen 21-0325-R osittaisesta loppukatselmuksesta.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)
- Ei huomautuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
23.02.2022
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
25.02.2022
Lausunto 25.2.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Kaavoitus
14.03.2022
Lausunto 14.3.2022, 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;
samalla myönnetään haettu vähäinen poikkeus

- rakennusalan rajan ylityksestä
- paikoitusalueen rakennusalueen rajan ylittämisestä ja
- paikoitusalueen jäsentelyvaatimuksesta poikkeamisesta;

lisäksi myönnetään poikkeus väestönsuojan rakentamisvelvoitteesta enintään viiden vuoden päähän kohteen 21-0325-R käyttöönottokatselmuksesta/osittaisesta loppukatselmuksesta - väestönsuojan mitoitus tulee toteuttaa Itä-Uudenmaan Pelastuslaitoksen

ohjeistuksen mukaisesti.

Työnjohtajat

Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja
- IV-työnjohtaja

Erityissuunnitelmat

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

- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Ulkoväriyysuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma

Katselmukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimitamista:

- 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.

Julkisivuväriyksen värimallit ja detaljiikka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä ja kaavoituksessa ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

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

Piha- ja istutussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä.

Virkistysalueelle sijoittuva pelastustie tulee olla käytettävissä käyttöönottokatselmukseen mennessä. Toteuttamis- ja kunnossapitovastuu virkistysalueelle sijoittuvan pelastustien osalta on hankkeeseen ryhtyvällä/taloyhtiöllä.

Pelastuslaitoksen kalustolla tulee suorittaa koeajo pelastustien toimivuuden

varmistamiseksi ennen piha-alueen pinnoitusta/viimeistelyä.

Rakennus on varustettava talotikkailla, kattotikkailla ja -sillalla sekä lumiesteillä voimassa olevien säännösten mukaisesti.

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

Kohteeseen on suunniteltu rakennettavaksi yhteinen väestönsuoja kolmen rakennuksen kesken. Väestönsuoja tulee rakentaa ja olla käytettävissä viimeistään viiden vuoden kuluessa tontin ensimmäisen rakennuksen osittaisesta loppukatselmuksesta.

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

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

Poikkeuksen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle eikä olevan ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa; lisäksi poikkeamiselle on esitetty hyväksyttävät perustelut.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 30.03.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 29.04.2022.

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 myönnetyt 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 30.04.2025 mennessä ja saatettava loppuun 30.04.2027 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Maksu

Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä

Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssek

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
Vaihde: +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.