

Rakennuslupa 22-0281-R, asuinkerrostalo, Kalliomäenkaari 23/ Bygglov 22-0281-R, höghus, Stenkullabågen 23

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 16.06.2022 § 81

777/10.03.00.01/2022

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Kalliomäen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) korttelissa 592 on osoitettu tontteja neljä-, viisi- ja kuusikerroksisille asuinrakennuksille; haettu rakentaminen sijoittuu tontin 3 kaakkoisreunalle erilliselle rakennusalalle, jossa enimmäiskerroskoruus on neljä ja rakennusoikeus 1 500 k-m². Koko korttelikokonaisuus on samaisen toimijan suunnittelema, toteuttama ja rakenteilla oleva. Asemakaava ohjaa rakentamisen kadun puoleiselle reunalle ja paikoitusalueen pohjoisreunalle. Rakennusoikeuden kokonaismäärä korttelialueella (tontit 1, 2 ja 3) on 7400 k-m²; kaavamerkintä mahdollistaa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi viherkatollisia autotalleja.

Hanke poikkeaa asemakaavasta vähäistä enemmän toimintojen tontille sijoittumisen osalta. Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamispäätöstä, joka käsitellään ennen tämän rakennuslupahakemuksen käsittelyä.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Kurjenmiekka/YIT Suomi Oy hakee rakennuslupaa neljännen kerrostalon rakentamiseksi kortteliin 592. Rakennuttajalla on alusta alkaen ollut tavoitteena toteuttaa korttelikokonaisuus vaihteittain. Rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Lasse Lehtinen/ Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

Rakennuksen sijoittelu noudattaa erillistä poikkeamispäätöstä: rakennuksen sijoittelulla mahdollistetaan asuntojen paremmat avautumiset puistoalueelle, mikä parantaa asumisen laatua. Paikoitusalue jää lähemmäksi katualuetta sekä leikki- ja oleskelualue luontevasti aurinkoiselle eteläsivulle ja kaavan mukaisen puistoalueen läheisyyteen rauhalliselle paikalle. Asuinkerrostalo on nelikerroksinen ja rakennus on laajuudeltaan 1 772 k-m²; rakennusoikeudellinen kerrosala on 1 497 k-m². Rakennukseen sijoittuva asuinhuoneistomäärä on 25; huoneistotyyppit vaihtelevat yksiöistä (3 kpl, 6 %) kolmen huoneen ratkaisuihin (11 kpl, 55 %). Pienimmät huoneistot ovat laajuudeltaan 27,0 m² suuruisia ja suurimmat 65,0 m². Rakennuksessa on harjakatto ja julkisivut ovat maalattua betonia, josta poiketen ensimmäinen kerros pihan puoleisen julkisivun osalta graafista betonia. Rakennuksen värimaailmasta löytyy katteesta tumma harmaa ja julkisivuista harmaa, punainen ja ruskea. Väestönsuoja sijoittuu ensimmäiseen kerrokseen.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/100 k-m² ja vieraspaikkoja vähintään 1 ap/10 asuntoa: autopaikkoja on suunniteltu toteutettavaksi asemakaavan edellyttämä määrä sekä lisäksi viereisen tontin vierasautopaikkoja 2 kpl; tämä on hyväksytty edellisen hankkeen lupapäätöksessä. Yhteisjärjestelysopimuksen kautta ratkaistaan tontin ulkopuoliset toiminnot korttelialueen sisällä.

Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta ja pelastusviranomaiselta. Pelastusviranomainen ja kaavoitus puoltavat hanketta ehdoilla.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Kalliomäen asemakaava-alueelle kortteliin 592 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov i Stenkulla detaljplanområdet kvartet 592 i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.