

<b>HAKIJA</b>	Rakennus Laprip Oy / perustettava As Oy Inkerinpähkinä , Vahijärventie 95, 07510 ASKOLA
<b>RAKENNUSPAIKKA</b>	753-419-0004-1612 Hansaksenkuja 7, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi	Hansas K 063 T 3
Pinta-ala	4654 m <sup>2</sup>
Kaavamerkintä	AP Asuinpientalojen korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava S 16
<b>TOIMENPIDE</b>	- Asuinrivi- ja pienkerrostalon rakentaminen, 1 396 k-m <sup>2</sup> - Autokatoksen rakentaminen, 306 m <sup>2</sup> - Meluaidan rakentaminen
Rakennettava kerrosala	1396 m <sup>2</sup>
Kokonaisala	1976 m <sup>2</sup>
Tilavuus	4636 m <sup>3</sup>
Uusia asuntoja	12
Pääsuunnittelija	Hovi Ulla Marjatta arkkitehti
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	Pääsuunnittelija vaativa ARK-rakennussuunnittelija vaativa
Lisäselvitys	Yhdistetyn asuinrivi- ja pienkerrostalon rakentaminen.  Rakennus käsittää 8 kaksitasoista rivitaloasuntoa ja 4 pienkerrostaloasuntoa.  Rivitaloasunnoilla on kattoterassit, joiden pinta-alasta osa on varustettu parvekelasituksella ja lasikatteella. Kerrostalo-asunnoissa on lasitetut parvekkeet.  Rakennuksen ensimmäinen kerros on esitetty kokonaan samaan tasoon. Kaakkoispäättyyn on suunniteltu kellarikerros, johon sijoittuu väestönsuoja, tekniset tilat ja asuntovarastoja.  Erillisen autokatoksen rakentaminen, joka yhdistettynä meluaitaan toteuttaa asemakaavan vaatimusta piha-alueiden melulta suojautumiseen Söderkullantien suunnalta. Autokatoksen katteena maksaruohokate, melumuuriseinä betonivalua sekä Söderkullantien suuntaan maisemointi puuritiöillä ja villiviiniköynnöksillä. Betonipinta maalataan maaston sävyllä värityssuunnitelman mukaan.
Poikkeus	Hakemus poikkeaa asemakaavasta vähäisessä määrin seuraavilta osiltaan: - rakennus poikkeaa kaavan aluevarausmerkinnästä "Asuinpientalojen korttelialue" - asuinrakennus ylittää sitovan rakennusalan rajan - asuinrakennus poikkeaa kaavan enimmäiskerrosluvusta sekä - autopaikkojen lukumäärästä.
<b>KUULEMINEN</b>	Naapurit on kuultu hakijan toimesta (MRL 133 §)

- Ei huomautuksia.

## LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
Lausuntopvm 09.06.2022  
Sisältö Lausunto 9.6.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Kaavoitus  
Lausuntopvm 31.05.2022  
Sisältö Lausunto 30.5.2022, 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 haetut vähäiset poikkeamiset asemakaavasta

- aluevarausmerkinnän
- rakennusalan rajan ylityksen
- kerrosluvun ja
- autopaikkamäärän osalta.

Työnjohtajat Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

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

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

- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Ulkoväriyissuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma

Katselmukset Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Aloituseroilmoitus
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Eriyinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehtodot

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

Aloituskokoukseen mennessä tulee toimittaa nyt esitettyä asemapiirrosta tarkempi mittapiirros rakennusten sijainnin merkitsemiseksi.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 9.6.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Kunnan kaavoitusyksikkö on antanut lausunnon 31.5.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Asemakaavan määräyksiä pohjavesialueella rakentamisesta on noudatettava.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

Hulevesisuunnitelmassa tulee myös ottaa huomioon rakentamisaikainen hulevesien hallinta.

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

Asuinrakennukseen johtava kulkuväylä on rakennettava Valtioneuvoston asetuksen 241/2017, 2 § mukaisesti ja ulkoportaat mitoittettava Ympäristöministeriön asetuksen 1007/2017, 5 § mukaisesti.

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

Väriyssuunnitelma on hyväksyttävä kaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä ennen julkisivujen pintakäsittelyä.

Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä kaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä ennen ko. töihin ryhtymistä. Pihasuunnitelmassa tulee tarkentaa piha-alueen korkeusasemia sekä pihan liittymistä ympäröivään alueeseen. Suunnitelmaan tulee liittää asemakaavassa edellytetty riittävän laaja meluaita tyyppiinrakennuksineen.

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

Poikkeuksien 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 27.06.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 27.07.2022.
Rakennustyön aloittaminen	<p>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.</p> <p>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.</p>
Käyttöönotto	Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.
Luvan voimassaolo	Rakennustyö on aloitettava 28.07.2025 mennessä ja saatettava loppuun 28.07.2027 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.
Tiedoksi	Hakija
Maksu	Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.
Pöytäkirjan pitäjä	Ulla-Maija Upola Rakennusvalvontapäällikkö - Byggnadstillsynschef
	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](mailto: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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen  
Viranomaisen, 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.