

HAKIJA OT Kodit Oy:n perustaman yhtiön lukuun , Saukonpaadenranta 20 A 10,
00180 HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-419-0004-1833
Gneissikaari 19, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi K547T2
Pinta-ala 2695 m²
Kaavamerkintä AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T 7A

TOIMENPIDE - Ikäihmisten palveluasumisyksikön rakentaminen, 2017 k-m²

Rakennettava kerrosala 2017 m²
Kokonaisala 2017 m²
Tilavuus 6642 m³

Pääsuunnittelija Kärjä Niko
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Ikäihmisten palveluasumisyksikkö (paikkaluku 50), joka tarkoitettu ympärivuorokautiseen asuinkäyttöön.
Rakennus tulkitaan palomääräysten suhteen hoitolaitoksena, paloluokka P2; rakennus varustetaan automaattisella paloilmoinjärjestelmällä ja sprinklauksella

Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 1 800 k-m², hankkeen rakennettu kerrosala 2017 k-m²/ rakennusoikeudellinen kerrosala 1 758 k-m².

Rakennuksen kerrosluku osittainen kellari ja II.

Poikkeus Erillinen poikkeamispäätös: rakennus- ja ympäristövaliokunta 25.8.2022 / 22-0368-POI;
poikkeaminen koskee seuraavia:
- käyttötarkoitus
- rakennusalueen raja
- liittymäkielto
- istutettava alueen osa
- julkisivumateriaali
- autopaikkojen lukumäärä sekä
- liittymisvelvollisuus kaukolämpöverkkoon.

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
Lausuntopvm 15.08.2022
Sisältö Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liitettävä

Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Valmiit tonttijohdon päät on rakennettu tontin rajalle saakka.

Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Ympäristöterveydenhuolto 15.07.2022 Lausunto 15.7.2022, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 09.08.2022 Lausunto 9.8.2022, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Kaavoitus 17.08.2022 Lausunto 17.8.2022, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Osoitteen vahvistus 21.06.2022 Kohteelle annettu ensisijaiseksi osoitteeksi Gneissikaari 19 huomioiden pääkäynti kiinteistölle, joka on Gneissikaaren puolella. Koska huoltoajoa (ja pelastusajoa) ohjataan myös Graniittitien puolelta, annetaan rinnakkaisosoitteeksi Graniittitie 31.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Mittaus- ja kiinteistöyksikkö 16.08.2022 Sipoon kunta (y-tunnus: 0203533-8) valtuuttaa OT Kodit Oy:n perustettavan yhtiön lukuun (y-tunnus: 2631487-6) hakemaan rakennuslupaa Sipoon kunnan omistamalle 2695 m ² :n suuruiselle kiinteistölle K547T2 (753-419-0004-1833) Pähkinälehdon asemakaava-alueella kauppakirjassa/vuokrasopimuksessa täydennetyin ehdoin. Kyseessä on asemakaavan mukaisen korttelin 597 tontti 2. Tontin varsinaiset rakennustyöt voi aloittaa vasta, kun tontin hallintaoikeus on siirtynyt hakijalle.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Työnjohtajat	Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä: <ul style="list-style-type: none">- Rakennustyön vastaava työnjohtaja- KVV-työnjohtaja- IV-työnjohtaja
Erytissuunnitelmat	Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat: <ul style="list-style-type: none">- Rakennepiirustukset- Ilmanvaihtosuunnitelma- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma- Ulkoväriyssi suunnitelma- Piha- ja istutussuunnitelma

- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma

Katselmukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Aloitusilmoitus
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin hankkeesta tehty poikkeamispäätös, 22-0368-POI, on saanut lainvoiman (MRA 89 §).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta. Tontin varsinaiset rakennustyöt voi aloittaa vasta, kun tontin hallintaoikeus on siirtynyt hakijalle.

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

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

Porvoo Ympäristöterveydenhuolto on antanut lausunnon 15.7.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava toteutuksen, toiminnan sekä ilmoitusvelvollisuuden osalta.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 9.8.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Kaavoitus on antanut lausunnon 17.8.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Vammaisneuvosto on antanut lausunnon 24.5.2022; lausunnon ehtoja on erityisesti jatkosuunnittelussa pyrittävä soveltuvin osin noudattamaan esteettömyyden ja toiminnallisuuden parantamiseksi.

Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä ennen ko. töihin ryhtymistä. Suunnitelmassa on esitettävä myös tyyppiirustukset aitojen ja muurien osalta aiheutta koskeva asemakaavamääräys huomioon ottaen.

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.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 02.09.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 03.10.2022.

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 04.10.2025 mennessä ja saatettava loppuun 04.10.2027 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

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

- pätös, 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

- pätös, 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.