

HAKIJA As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33 , c/o Rakennusliike Soimu Oy
Rahtikatu 28, 80100 JOENSUU

RAKENNUSPAIKKA 753-419-0004-1860
Kalliomäenkaari 33, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi K591
Pinta-ala 2191 m²
Kaavamerkintä AK-1 Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T 8

TOIMENPIDE - Asuinkerrostalon rakentaminen, 2 552 k-m²
- Talousrakennuksen rakentaminen, 30 k-m²
- Aidan rakentaminen

Rakennettava kerrosala 2582 m²
Kokonaisala 2582 m²
Tilavuus 8018 m³
Uusia asuntoja 44

Pääsuunnittelija Airtto Kari Tapio
rakennusarkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 2 200 k-m²;
hankkeen kokonaiskerrosala on 2 552 k-m² ja rakennusoikeudellinen
kerrosala on 2 202 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 VI.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 44.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille tulee sijoittaa 27 ap; tontille on
osoitettu 30 ap.

Poikkeus Haetaan vähäisiä poikkeamisia asemakaavamerkinnöistä ja -määräyksistä seuraavasti:
- rakennus ylittää rakennusalan lounaisrajan vähäisessä määrin
- kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 2 m²
- pysäköintipaikkoja ei ole jäsenneily kaavamääräyksen mukaisesti ja
- jäteaitaus ja osa pysäköintipaikoista sijoittuvat osin istutettavalla alueen osalle.

KUULEMINEN Naapurit on kuultu kunnan 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 liityttävä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Valmiit tonttijohdon päät on rakennettu tontin rajalle saakka.

Lausunnon antaja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Lausuntopvm 10.08.2022
Sisältö Lausunto 10.8.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Kaavoitus
Lausuntopvm 17.08.2022
Sisältö Lausunto 17.8.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Osoitteen vahvistus
Lausuntopvm 02.06.2022

Lausunnon antaja Mittaus- ja kiinteistöyksikkö
Lausuntopvm 16.08.2022
Sisältö Sipoon kunta (y-tunnus: 0203533-8) valtuuttaa As Oy Sipoon Kalliomäenkaaren (y-tunnus: 3288561-6) hakemaan rakennuslupaa Sipoon kunnan omistamalle 2191 m²:n suuruiselle kiinteistölle K591 (753-419-0004-1860) Kalliomäen asemakaava-alueella. Kyseessä on asemakaavan mukainen kortteli 591.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin;
lisäksi myönnetään haetut vähäiset poikkeukset
- rakennusalan rajan ylityksestä
- rakennusoikeuden ylityksestä
- pysäköintipaikkojen jäsentämisvaatimuksesta ja

- jäteaitauksen ja osan pysäköintipaikoista sijoittumisesta istutettavalla alueen osalle.

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
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma

Katselmuks

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimitamista:

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

Muut lupaehtot

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

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Erillinen mittapiirros rakennuksen sijainnin merkitsemiseksi on tallennettava Lupapisteeseen ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

LVI-suunnitelmien yhteydessä esitettävä myös julkisivupiirroks

Kunnan kaavoituksen 17.8.2022 antaman lausunnon mukaisesti tulee

edelleen tutkia suunnitelmaa julkisivukäsittelyn, piha-alueen pinnoituksen ja istutussuunnitelman täydentämisen osalta. Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä. Lisäksi julkisivujen lopulliset värit on hyväksyttävä kaavoituksessa ja rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä: värimalli/ värimallit rappaukselle toteutettuna ja katselmuksen järjestäminen.

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

Pelastuslaitoksen kalustolla tulee suorittaa koeajo pelastustien toimivuuden varmistamiseksi ennen piha-alueen pinnoitusta/viimeistelyä.

Ennen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen ajankohdan sopimista rakennusvalvontaan on toimitettava MRL 153 §:n mukainen ilmoitus hankkeen valmiudesta.

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

PÄÄTÖS

Päätösehdotuksen perustelut

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