

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 25.08.2022 § 103

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Kalliomäen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-1) korttelissa 591 tontille 1 on osoitettu rakennusala kuusikerroksiselle asuinrakennukselle, jossa rakennusoikeus on 2 200 k-m²; haettu rakentaminen sijoittuu tälle tontille. Asemakaava ohjaa kulmakorttelissa rakentamisen kadun puoleisiin reunoihin kiinni ja paikoitusalueen tontin itäreunalle. Kaavamerkinnän kautta on mahdollista toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi viherkatollisia autotalleja. Miilin päiväkodin laaja korttelialue jää tontin eteläpuolelle.

Hanke poikkeaa vähäisin osin asemakaavasta hakijan esityksen ja perustelujen mukaisesti seuraavasti:

- rakennus ylittää rakennusalan lounaisrajan noin 0,80 metriä, jotta pihan oleskelualueen puolelle jäisi enemmän tilaa
- rakennusoikeus ylittyy 2 m², jotta huoneistot olisivat moduulimittaiset
- kaikkia pysäköintipaikkoja ei ole jäsennelty istutuksin enintään kahdeksan autopaikkaa käsittäviin osiin, jotta tontille saadaan rakennettua riittävä määrä autopaikkoja ja
- jäteaitaus ja osa pysäköintipaikoista sijaitsevat istutettavalla alueen osalla, jotta pelastusajoneuvo mahtuu kääntymään kapealta Kalliomäenkaari-katualueelta ja jotta pysäköinnille jää riittävästi tilaa pysäköintivaatimuksen täyttämiseksi.

Poikkeamiset on perusteltuja ja ne voidaan hyväksyä vähäisinä rakennusluvan yhteydessä.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 33/ Rakennusliike Soimu Oy hakee rakennuslupaa asuinkerrostalon rakentamiseksi kortteliin 591 tontille 1 Kalliomäenkaari-nimisen katualueen kulmaukseen. Rakennushankkeen pääsuunnittelijana toimii rakennusarkkitehti Kari Airto/Sevendim Oy ja ARK-rakennussuunnittelijana arkkitehti Mirva Mehtonen/Sevendim Oy.

Rakennuksen sijoittelu ja pihan toiminnot noudattavat hyvin asemakaavaa: rakennus sijoittuu porttiaiheeksi kadun ja alueen reunaan paikoitusalueen jäädessä itäpuolelle sekä leikki- ja oleskelualue luontevasti tontin aurinkoiselle eteläsivulle. Asuinkerrostalo on kuusikerroksinen ja rakennus on laajuudeltaan 2 552 k-m²; rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 202 k-m². Rakennukseen sijoittuva asuinhuoneistomäärä on 44; huoneistotyytit vaihtelevat yksiöistä (10 kpl, 23 %) neljän huoneen ratkaisuihin (6 kpl, 14 %). Pienimmät huoneistot ovat laajuudeltaan 23,5 m² suuruisia ja suurimmat 69,0 m². Rakennuksessa on harjakatto ja julkisivut ovat maalattua betonia, josta poiketen ensimmäinen kerros pihan puoleisen julkisivun osalta on graafista betonia. Rakennuksen värimaailmasta löytyy

katteesta tumma harmaa ja julkisivuista harmaa, ruskea, beige ja valkoinen. 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 eli 27 ap.

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 591 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet i Stenkulla detaljplaneområde kvarter 591 i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	Esa Kantee ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rakennus ja ympäristövaliokunta kannatti Esa Kanteen ehdotusta. Esa Kantee föreslog att ärendet bordläggs. Byggnads- och miljöutskottet understödde Esa Kantees förslag.
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle. Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.09.2022 § 238

1045/10.03.00.01/2022

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

Kunnanhallitus on hyväksynyt hankkeen osalta tontin vuokraus- ja myyntipäätökset kokouksessaan 12.9.2022. Päätöstä edelsi toimijan toimesta tehty selvitys tontille sijoittuvien autopaikkojen määrästä ja mahdollisuudesta lisääutopaikkoihin. Alkuperäinen autopaikkamäärä oli asemakaavan määräysten mukainen. Tontille on nyt sijoitettu tehdyn selvityksen pohjalta kolme uutta autopaikkaa; lisäksi kolme vierasautopaikkaa on muutettu asuntojen käyttöön. Hankkeen asemapiirros on päivitetty.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Kalliomäen asemakaava-alueelle kortteliin 591 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet i Stenkulla detaljplaneområde kvarter 591 i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynchefens förslag.