

**HAKIJA** Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 3, c/o Avain-Yhtiöt Lautatarhankatu 8B, 00580 HELSINKI

**RAKENNUSPAIKKA** 753-419-0004-1856  
Kalliomäenkaari 3, 01150 Söderkulla  
**Kiinteistön nimi** K590T1  
**Pinta-ala** 2264 m<sup>2</sup>  
**Kaavamerkintä** AK Asuinkerrostalojen korttelialue  
**Kaavatilanne** Asemakaava T 8

**TOIMENPIDE** - Asuinkerrostalon rakentaminen, 2 140 k-m<sup>2</sup>  
- Maalämpökaivon poraaminen, 5 kpl

**Rakennettava kerrosala** 2140 m<sup>2</sup>  
**Kokonaisala** 2673 m<sup>2</sup>  
**Tilavuus** 8300 m<sup>3</sup>  
**Uusia asuntoja** 29

**Pääsuunnittelija** Anttila Taina Tuulikki  
arkkitehti

**Suunnittelutehtävien vaativuusluokat**

Pääsuunnittelija vaativa  
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

**Lisäselvitys** Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 1 850 k-m<sup>2</sup>;  
hankkeen kokonaiskerrosala on 2 140 k-m<sup>2</sup> ja rakennusoikeudellinen  
kerrosala on 1 868 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> / porrashuone ja  
- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävä osa  
kussakin kerroksessa.

Asuinkerrostalon kerrosluku on V.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 29.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontille tulee sijoittaa 24 ap; tontille on  
osoitettu 25 ap.

Poikkeus Haetaan vähäisiä poikkeamisia asemakaavamerkinnöistä ja  
-määräyksistä seuraavasti:  
- kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 17,5 m<sup>2</sup>=0,9 %.

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

### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
Lausuntopvm 16.09.2022  
Sisältö Lausunto 16.9.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Kaavoitus  
Lausuntopvm 16.09.2022  
Sisältö Lausunto 16.9.2022, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja Osoitteen vahvistus  
Lausuntopvm 14.09.2022

Lausunnon antaja Mittaus- ja kiinteistöyksikkö  
Lausuntopvm 13.09.2022  
Sisältö Sipoon kunta (y-tunnus: 0203533-8) valtuuttaa Avain Yhtiöt Oy:n  
puolesta perustettavan Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 3:n  
hakemaan rakennuslupaa Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle  
K590T1 (753-419-0004-1856) Kalliomäen asemakaava-alueella.  
Varsinaiset rakennustyöt voidaan aloittaa kiinteistöllä vasta, kun  
kiinteistön 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;  
lisäksi myönnetään haettu vähäinen poikkeus  
- rakennusoikeuden ylityksestä:

Työnjohtajat Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:  
  
- Rakennustyön vastaava työnjohtaja  
- KVV-työnjohtaja  
- IV-työnjohtaja

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

- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Ulkoväriyysuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- 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

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.

Kaavamääräyksen mukaisesti tulee laatia sekä rakentamisaikainen että lopputilanteen hulevesisuunnitelma.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossaan 16.9.2022 esille tuomat kohdat tulee olla täydennettynä/varmistettuna piirustuksiin aloituskokoukseen mennessä.

Kunnan kaavoituksen 16.9.2022 antaman lausunnon mukaisesti tulee edelleen tutkia suunnitelmaa julkisivukäsittelyn, piha-alueen pinnoituksen ja istutussuunnitelman täydentämisen osalta.

Julkisivujen lopulliset värit on hyväksyttävä kaavoituksessa ja rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä: värimalli/ värimallit todelliselle pintamateriaalille toteutettuna ja katselmuksen järjestäminen.

Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnan

lupakäsittelijällä.

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

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

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

Sovelletut oikeusohjeet MRL 125 §