

**Rakennuslupa 22-0417-R, Asuinkerrostalo, Kalliomäenkaari 3 / Bygglov 22-0417-R, Höghus, Stenkullabågen 3**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.09.2022 § 239**

1170/10.03.00.01/2022

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-4) korttelissa 590 tontille 1 on osoitettu rakennusala viisikerroksiselle asuinrakennukselle, jossa rakennusoikeus on 1 850 k-m<sup>2</sup>; haettu rakentaminen sijoittuu tälle tontille. Asemakaava ohjaa Kalliomäenkaarinimisen katualueen reunassa rakentamisen kadun puoleisiin reunoihin kiinni; paikoitusalue jää rakennuksen itäpuolelle. Kaavamerkinnän kautta on mahdollista toteuttaa alueelle myös palveluasumista. Korttelikokonaisuus muodostuu neljästä tontista, joille voi sijoittua yhteensä viisi asuinkerrostaloa.

Hanke poikkeaa asemakaavasta vähäisin osin seuraavasti: rakennusoikeudellinen kerrosala on 1867,5 m<sup>2</sup> (asemakaavassa 1850 m<sup>2</sup>) eli rakennusoikeus ylitetään 17,5 m<sup>2</sup> = 0,9 %. Tätä ylitystä haetaan vähäisenä poikkeamana. Poikkeaminen on perusteltu ja se voidaan hyväksyä vähäisenä rakennusluvan yhteydessä.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 3 c/o Avain Yhtiöt Oy hakee rakennuslupaa asuinkerrostalon rakentamiseksi kortteliin 590 tontille 1 Kalliomäenkaarinimisen katualueen kulmaukseen. Rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Taina Anttila/Ajan Arkkitehdit Oy. Rakennuksen sijoittelu ja pihan toiminnot noudattavat hyvin asemakaavaa. Asuinkerrostalo on viisikerroksinen ja rakennus on laajuudeltaan 2 140 k-m<sup>2</sup>; rakennusoikeudellinen kerrosala on 1 867,5 k-m<sup>2</sup>. Rakennukseen sijoittuva asuinhuoneistomäärä on 29; huoneistotyytit vaihtelevat kaksioista (14 kpl, 48 %) neljän huoneen ratkaisuihin (4 kpl, 14 %). Pienimmät huoneistot ovat laajuudeltaan 35,5 m<sup>2</sup> suuruisia ja suurimmat 89,5 m<sup>2</sup>. Rinteessä sijaitseva rakennus on harjakattoinen ja betonirunkoinen. Kadulle näkyvät julkisivut ovat kaavamääräyksen mukaisesti rapattuja, muutoin maalatulla betonipinnalla. Julkisivuvärinä on hiekanruskea, jota on elävöitetty osin urittamalla betonia sekä parvekkeiden taustaseinien tehostevärillä. Kellarikerrokseen sijoittuu yhteistiloja sekä VSS-S1 väestönsuoja, joka on osittain myös viereisen taloyhtiön käytössä (vain suoja-aikana).

Hakemuksen liitteenä on alustava yhteisjärjestelysopimus, joka toimintasäännön mukaan edellyttää myös rakennus- ja ympäristövaliokunnan käsittelyä.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja vieraspaikkoja vähintään 1 ap/10 asuntoa: autopaikkoja on suunniteltu toteutettavaksi 25 kpl; asemakaavan edellyttämä määrä on 24 kpl (21 asunnoille + 3 vieraille).

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 590 tontille 1 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov i Stenkulla detaljplanområdet kvartet 590 tomten 1 i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.