

HAKIJA Asunto Oy Sipoon Kalliomäenkaari 5, c/o Avain-Yhtiöt Lautatarhankatu 8B, 00580 HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-419-0004-1857
Kalliomäenkaari 5, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi K590T2
Pinta-ala 2256 m²
Kaavamerkintä AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T 8

TOIMENPIDE - Asuinkerrostalon rakentaminen, 2 135 k-m²
- Maalämpökaivon poraaminen, 5 kpl

Rakennettava kerrosala 2135 m²
Kokonaisala 2668 m²
Tilavuus 8300 m³
Uusia asuntoja 29

Pääsuunnittelija Anttila Taina Tuulikki
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 1 850 k-m²;
hankkeen kokonaiskerrosala on 2 135 k-m² ja rakennusoikeudellinen
kerrosala on 1 863 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 V.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 29.

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

Poikkeus Haetaan vähäisiä poikkeamia asemakaavamerkinnoistä ja -määräyksistä seuraavasti:
- rakennus ylittää rakennusalan rajan vähäisessä määrin ja
- kaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy 12,5 m²=0,7 %.

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 5:n hakemaan rakennuslupaa Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle K590T2 (753-419-0004-1857) 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
- rakennusalan rajan ylityksestä ja
- rakennusoikeuden ylityksestä:

Työnjohtajat Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja
- IV-työnjohtaja

Erityissuunnitelmat 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 pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Aloituseroilmoitus
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen 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.

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 ääneneristävyyssmittaukset 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 §