

**Rakennuslupa 22-0418-R, Asuinkerrostalot 2 kpl, Kalliomäenkaari 7 ja 9 / Bygglov 22-0418-R, två höghus, Stenkullabågen 7 och 9**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.09.2022 § 241**

1172/10.03.00.01/2022

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 4 on osoitettu rakennusalat yhdelle viisikerroksiselle asuinrakennukselle, jossa rakennusoikeus on 1 850 k-m<sup>2</sup> ja yhdelle kuusikerroksiselle asuinrakennukselle, jossa rakennusoikeus on 2 200 k-m<sup>2</sup>; haettu rakentaminen sijoittuu tälle tontille. Asemakaava ohjaa rakennukset tontin eteläsivulle ja paikoitusalueen rakennusten pohjoispuolelle; paikoitusalueelle kulku tapahtuu tontin 2 kautta asemakaavan mukaisesti. Kaavamerkinnän kautta on mahdollista toteuttaa alueelle myös palveluasumista. Korttelikokonaisuus muodostuu neljästä tontista, joille voi sijoittua yhteensä viisi asuinkerrostaloa.

Hanke poikkeaa asemakaavasta vähäisin osin seuraavasti:

- rakennusalan raja ylitetään molempien rakennusten osalta vähäisessä määrin
- rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kerrosala on 4 074,5 m<sup>2</sup> (asemakaavassa 4 050 m<sup>2</sup>) eli rakennusoikeus ylitetään 24,5 m<sup>2</sup> = 0,6 %.

Poikkeamiset on perusteltu hakijan toimesta ja ne voidaan hyväksyä vähäisinä rakennusluvan yhteydessä.

Rakennushanke

As Oy Sipoon Kalliomäenkaari 7 ja 9 c/o Avain Yhtiöt Oy hakee rakennuslupaa kahden asuinkerrostalon rakentamiseksi kortteliin 590 tontille 4 Kalliomäenkaari-nimisen katualueen yhteyteen. Rakennushankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Taina Anttila/Ajan Arkkitehdit Oy. Rakennusten sijoittelu ja pihan toiminnot noudattavat hyvin asemakaavaa. Asuinkerrostalo A on kuusikerroksinen ja rakennus on laajuudeltaan 2 536 k-m<sup>2</sup>; hankkeen rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 207 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrostalo B on viisikerroksinen ja rakennus on laajuudeltaan 2 145 k-m<sup>2</sup>; rakennusoikeudellinen kerrosala on 1 867,5 k-m<sup>2</sup>. Rakennukseen A sijoittuva asuinhuoneistomäärä on 41 ja rakennukseen B sijoittuva asuinhuoneistomäärä on 29 eli yhteensä 70 asuinhuoneistoa. Huoneistotyypit vaihtelevat yksiöistä (6 kpl, 9 %) neljän huoneen ratkaisuihin (4 kpl, 6 %). Pienimmät huoneistot ovat laajuudeltaan 32,0 m<sup>2</sup> suuruisia ja suurimmat 89,5 m<sup>2</sup>.

Rakennukset ovat harjakattoisia ja betonirunkoisia sekä sijaitsevat osin rinteessä. Julkisivut ovat maalatulla betonipinnalla. Julkisivuvärinä on hiekanruskea, jota on elävöitetty osin urittamalla betonia sekä parvekkeiden taustaseinien tehostevärillä. Kellarikerrokseen sijoittuu yhteistiloja; väestönsuoja sijaitsee molempien rakennusten osalta asuinrakennuksen A kellarikerroksessa.

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 53 kpl eli asemakaavan edellyttämä määrä (46 asunnoille + 7 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 4 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov i Stenkulla detaljplanområdet kvartet 590 tomten 4 i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.