

HAKIJA As Oy Sipoonrannan Knaapi , c/o Skanska Talonrakennus Oy Nauvontie 18,
00280 HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-433-0006-0638
Storörintie 9, 01120 Västernskog
Kiinteistön nimi Knaapi
Pinta-ala 4645 m²
Kaavamerkintä AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava B 13

TOIMENPIDE

- Asuinkerrostalo A, 1683 k-m², 4 krs
- Asuinkerrostalo B, 1683 k-m², 4 krs
- Asuinkerrostalo C, 754 k-m², 3 krs
- Asuinkerrostalo D, 754 k-m², 3 krs
- Asuinkerrostaloihin liittyvät autokatokset

Lisäselvitys

Hakijan hakemukselle esittämät perustelut

Poikkeamiset asemakaavamerkinnöistä:

1. Kaavamerkinnästä: rakennusoikeus
2. Kaavamerkinnästä: rakennusalueen raja ja leikille varattu alueen osa
3. Kaavamerkinnästä: rakennuksen alimman kerroksen lattiatason vähimmäiskorkeus merenpinnasta
4. Kaavamerkinnästä: enimmäiskerrosluku
5. Kaavamääräyksestä: toteutettavan liiketilan vähimmäismäärä

Perustelut:

1.
Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kokonaiskerrosala 4634 k-m² ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden, 4600 k-m², 34 neliömetrillä. Ylitys on alle 1% kokonaiskerrosalasta.

Perusteluna on tontin rakennusoikeuden tarkoituksenmukainen käyttö. Asuntojen ilmanvaihto toteutetaan tulo- ja poistoilman osalta ulkoseinästä. Ratkaisu vähentää rakennusten sisällä olevia taloteknisiä hormoneja yhteensä n. 30 m². Talotekniset hormit vähennettäisiin rakennusoikeudellisesta kerrosalasta.

Poikkeamalla mahdollistetaan tontin koko rakennusoikeuden käyttäminen, jos rakennuksen ilmanvaihdon periaate toteutusvaiheessa muuttuu ja hormoneja lisätään ilman, että rakennuksen ulkomittoja tai laajuutta tarvitsee muuttaa.

2.
Rakennusmassojen sijoittelu tontilla poikkeaa asemakaavan rakennusalueiden rajoista sekä leikkipaikan sijainti tontilla poikkeaa asemakaavasta. Perusteluna poikkeamille on tarkoituksenmukainen tontin käyttö ja toimiva suunnitteluratkaisu tontin toimintojen järjestelyssä.

3.
Rakennusten kellarikerrokset sijaitsevat alle +3,3 m korkeudella merenpinnasta. Rakennusten alin taso on korossa +1,5, alimmat asuintilat ovat korossa +3,8 ja liiketilat korossa +4,55. Rakennukset suojataan

tulvatilanteita vastaan tontin ympäri toteutettavalla tulvasuojarakenteella.

4.

Rakennusten ylimmän kerroksen pinta-alat ylittävät kaavassa määritellyn 50 % suurimman kerroksen ylimmän kerroksen pinta-alasta. A ja B talojen ylimmän kerroksen ala on 67,6 % ja C ja D rakennuksen ylimmän kerroksen pinta-ala on 70,2 % suurimman kerroksen pinta-alasta. Perusteluna tarkoituksenmukaisuus asuntojen toimivuuden, valoisuuden ja ylimmän kerroksen toteutuksen suhteen. Julkisivujen ja rakennusmassojen sisennys on sijoitettu kaupunkikuvallisesti ja symmetrisesti rakennusten päätyihin.

5.

Asemakaavamääräyksen mukaan tulee toteuttaa 600 m² liiketilaa. Liiketilalle varattu alue on sijoitettu tontin kaakkoisnurkkaan. Hankkeessa toteutetaan 83 m² liiketilaa kahteen erilliseen liiketilaan. Näiden lisäksi neljään pohjakerroksen asuntoon toteutetaan työtiloja. Työtilat ovat sijainniltaan ja mm. aukotukseltaan asuinhuoneita liiketilamaisempia. Toteutettavat liiketilat toteutetaan kahteen erilliseen tilaan, joista toinen sijaitsee asemakaavaan merkityn alueen ulkopuolella. Poikkeaman muu perustelu on koko hankkeen kannalta taloudellinen toteutettavuus.

Poikkeus

Poikkeaminen asemakaavasta (MRL 58 §) koskien seuraavaa:

- rakennusoikeus
- rakennusalueen ja leikille varatun alueen rajaus
- rakennuksen alin lattiakorko
- enimmäiskerroslukua ja
- liiketilan vähimmäismäärä.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)

- Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset: kiinteistön 753-433-6-639 huomautuksessa vaaditaan aiemmin rakennetun ja siinä lupapäätöksessä siirretyn väestönsuojatilan rakentamisvelvoitteen toteuttamista tähän taloyhtiöön.

Pääsuunnittelijan vastaus naapurin huomautukseen koskien väestönsuojan toteuttamista:

As Oy Sipoonrannan Knaapiin uudisrakennushankkeessa toteutetaan asuinrakennuksiin A ja B kaksi erillistä väestönsuojaa. Sipoonrannan Knaapin oman käytön ohella väestönsuojista osoitetaan väestönsuojatilaa alueelle aiemmin rakennetuille asunto-osakeyhtiöille. Yhtiöt, joille Sipoonrannan Knaapin lisäksi osoitetaan väestönsuojatilaa:

- As Oy Sipoonrannan Fokka
- As Oy Sipoonrannan Nautilus
- As Oy Sipoonrannan Saalinki

Väestönsuojien laajuus

Väestönsuojien mitoitus perustuu yhtiöiden rakennusoikeudelliseen kerrosalaan, josta on laadittu selvityksen liitteenä oleva VSS-laskelma. Laskelman mukaan vaadittavaa suojatilaa tulee olla yhteensä 240 m². As Oy Sipoonrannan Knaapiin toteutettavien väestönsuojien suojatila on yhteensä 249 m². Väestönsuojien yhteenlaskettu pinta-ala aputiloineen on 267 m².

Väestönsuojat toimivat normaalioloissa Sipoonrannan Knaapin asukkaiden

irtaimistovarastotiloina.

Etäisyydet väestönsuojaan

Väestönsuojan etäisyyden tulee pelastuslaitoksen lausunnon mukaan olla enintään 500 m etäisyydellä rakennuksesta, jolle siitä osoitetaan suojatilaa. Selvityksen liitteenä olevan kartan mukaan suurin etäisyys väestönsuojiiin on As Oy Sipoonrannan Fokan tontin eteläpäästä Sipoonrannan Knaapin rakennuksen A väestönsuojaan. Kyseinen etäisyys on 273 m.

Rasitteet

Alueen olemassa olevien asuntoyhtiöiden ja As Oy Sipoonrannan Knaapin välille on väestönsuojan käytöstä laadittu erillinen alustava rasitesopimus.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Kaavoitus
Lausuntopvm	24.01.2023
Sisältö	Lausunto 24.1.2023

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa MRL:n 58 §:stä kahden 1 683 k-m² suuruisen, nelikerroksisen asuinkerrostalon ja kahden 754 k-m² suuruisen, kolmikerroksisen asuinkerrostalon sekä niihin liittyvien autokatosten rakentamiseksi 4 645 m² suuruiselle kiinteistölle K256T1 Rn:o 753-433-6-638.

Päätösehdotuksen perustelut

Kaavamerkinnät

Kiinteistö sijaitsee Storörenin asemakaava-alueella korttelissa 256 asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueella (AL-2). Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu 4 600 k-m² ja enimmäiskerrosluku on II u 1/2-III u 1/2.

Yleisten kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on AL-kortteleissa rakennettava vähintään 1 ap/ asunto ja 1 ap/40 k-m² liike- tai toimistotilaa.

Arviointi

Haettu rakennushanke poikkeaa asemakaavasta rakennusoikeuden, rakennusalueen ja leikille varatun alueen rajauksen, rakennuksen alimman lattiakoron, enimmäiskerrosluvun ja liiketilan vähimmäismäärän osalta.

Rakennusoikeus

Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen kokonaiskerrosala 4634 k-m² ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden, 4600 k-m², vain 34 neliömetrillä. Ylitys on alle 1 % kokonaiskerrosalasta, mikä voidaan katsoa vähäiseksi ylitykseksi ja suunnittelun lopputuloksena on saavutettu tontin rakennusoikeuden tarkoituksenmukainen käyttö.

Rakennusalueen raja ja leikille varatun alueen osan raja

Hakemuksessa esitetty rakennusten sijainti on kaavan tavoitteiden mukainen sijoituessaan katualueen reunaan idässä ja tontin reunalle lännessä ja kokonaisuutena korttelin kulmiin; näin ympäristökuvallinen tiivis korttelirakenne toteutuu. Leikkialue sijoittuu kokonaisuuden kannalta toiminnallisesti parhaalle paikalle hankkeessa esitetyillä rakennusten sijainneilla.

Rakennuksen alin lattiakorko

Rakennusten kellarikerrokset sijaitsevat alle vaaditun +3,3 m korkeudella merenpinnasta. Rakennusten alin taso on korossa +1,5, kuitenkin alimmat asuintilat ovat korossa +3,8 ja liiketilat korossa +4,55. Rakennukset suojataan tulvatilanteita vastaan tontin ympäri toteutettavalla tulvasuojarakenteella.

Enimmäiskerroslukku

Rakennusten ylimmän kerroksen pinta-alat ylittävät kaavassa määritellyn 50 % suurimman kerroksen ylimmän kerroksen pinta-alasta. A ja B talojen ylimmän kerroksen ala on 67,6 % ja C ja D rakennuksen ylimmän kerroksen pinta-ala on 70,2 % suurimman kerroksen pinta-alasta. Perusteluna ylitykselle on tarkoituksenmukaisuus asuntojen toimivuuden, valoisuuden ja ylimmän kerroksen toteutuksen suhteen. Julkisivujen ja rakennusmassojen sisennyksessä on otettu huomioon kaupunkikuvalliset tekijät ja arkkitehtuuri (rakennusten päätyjen symmetrisyys).

Liiketilan vähimmäismäärä

Asemakaavamääräyksen mukaan tulee korttelialueelle toteuttaa 600 m² liiketilaa; liiketilalle varattu alue on sijoitettu tontin kaakkoisnurkkaan. Hankkeessa toteutetaan vain 83 m² liiketilaa kahtena erillisenä liiketilana. Näiden lisäksi neljään pohjakerroksen asuntoon toteutetaan kuitenkin työtiloja. Työtilat ovat sijainniltaan ja mm. aukotukseltaan asuinhuoneita liiketilamaisempia. Toteutettavat liiketilat toteutetaan kahteen erilliseen tilaan, joista toinen sijaitsee asemakaavaan merkityn alueen ulkopuolella. Poikkeaman perustelu on koko hankkeen kannalta tarkoituksenmukainen ja taloudellinen toteutettavuus.

Johtopäätökset

Hankkeessa esitetyt poikkeamiset eivät kukin erikseen eikä yhdessä haittaa kaavan toteuttamista; kokonaisuus on suunniteltu laadukkaasti sekä toiminnallisten että ympäristökuvallisten tekijöiden osalta. Poikkeamisen myöntämisen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Yllä kuvatuilla perusteilla estettä haetun luvan myöntämiselle ei ole.

Poikkeaminen

1. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet - Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 23.02.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 27.03.2023.

Luvan voimassaolo Tämä päätös on voimassa 28.03.2025 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.

Tiedoksi Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennus- ja ympäristövaliokunta
Huomautuksen tehnyt naapuri / tehneet naapurit

Maksu Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään **poikkeamispäätökseen tai suunnittelutarveratkaisuun** saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen
Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:
Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi
Vaihe: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö
Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja
Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.