

**Rakennuslupa 23-0059-R, Asuinkerrostalot 4 kpl, Storörintie 9 ja Örnvikintie 2 / Bygglov 23-0059-R, Höghus 4 st, Storörsvägen 9 och Örnviksvägen 2**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 15.02.2023 § 20**

138/10.03.00.01/2023

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef  
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Storörenin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (B13) alueelle, joka on tullut voimaan 2.7.2019. Storörintien ja Örnvikintien kulmaukseen kortteliin 256 tontille 1 sijoittuvalla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-2) kerrosalasta on vähintään 3/4 käytettävä asuinhuoneistoja varten. Kortteliin on osoitettu rakennusala, jolle on kaavamääräyksen mukaan sijoitettava liiketiloja (luku osoittaa liiketilojen vähimmäismäärän kerrosneliömetreinä). Enimmäiskerrosalaluokalla vaihtelee välillä II u 1/2-III u 1/2 ja rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Storörintien reunaan tavoitellaan tiivistä katutilaa ohjaamalla rakentaminen katualueen reunaan kiinni. Kortteliin on osoitettu kannenalainen autonsäilytyspaikan rakennusala, jonka saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi ja johon saa kaavamerkinnän mukaan sijoittaa teknisiä ja muita rakennuksen aputiloja. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 4 600 k-m<sup>2</sup>.

Suunnitellun hankkeen poikkeamiset asemakaavasta on käsitelty erillisellä poikkeamispäätöksellä 23-0056-POI.

Rakennushanke

As Oy Sipoonrannan Knaapi hakee rakennuslupaa neljälle asuinkerrostalolle kortteliin 256 tontille 1. Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelija on Harri Kokkonen/Avarc Arkkitehdit Oy. Hanke perustuu suunnitelmaan, jolle myönnettiin rakennusluvat vuonna 2014; rakennusluvat raukesivat aloittamattomina.

Kokonaisuuteen tai rakennusten ulkoarkkitehtuuriin ei ole tehty merkittäviä muutoksia aiemman myönnetyn luvan jälkeen. Rakennukset A ja B sijaitsevat Storörintien varressa. Näissä rakennuksissa on asuntoja neljässä kerroksessa siten, että ylin kerros on laajuudeltaan alempia kerroksia pienempi; katutasoon sijoittuu kaksi liiketilaa. Rakennukset C ja D sijaitsevat tontin länsireunalla; näissä rakennuksissa on asuntoja kolmessa kerroksessa siten, että näissäkin ylin kerros on laajuudeltaan alempia kerroksia pienempi. Tontille on varsinainen ajoyhteys tontin pohjoisreunalta Örnvikintieltä. Tontin sisäpihalla ovat autokatokset sekä avonaisia pysäköintipaikkoja. Osa autopaikoista liittyy suoraan Storörintien tai Sipoonranta nimisen katualueen kautta. Asemakaavan autopaikkavaatimus on 58 ap. Tontilla on yhteensä 54 ap, jonka lisäksi katualueelta osoitetaan yhtiön käyttöön 4 ap asemakaavan mukaisesti. Yhtiön leikki- ja oleskelualue sijaitsee rakennusten C ja D välissä.

Asuntoja on hankkeessa yhteensä 56, joista 37 kpl on perheasuntoja eli 3h+k-huoneistotyyppisiä tai isompia; loput 19 kpl ovat kaksioita tai yksiöitä. Huoneistojen koot vaihtelevat 25,5 m<sup>2</sup> ja 114,5 m<sup>2</sup> välillä ja suurimpiin asuntoihin liittyy työtila. Kaikissa asunnoissa on oleskeluun soveltuva parveke. Asuntojen riittävä valoisuus varmistetaan niiden avautumisella kahteen ilmansuuntaan tai pienempien asuntojen osalta asuntojen avautumisella länteen. Yhteiset talosaunat sijaitsevat rakennusten A ja B kellarikerroksessa.

Rakennuksissa on pääsääntöisesti harjakatto ja matalammissa osissa pulpettikatto. Julkisivujen päämateriaali on värillinen rappaus. Rappauksen väri vaihtelee rakennuksittain tuoden rakennuksiin pienempää mittakaavaa ja vaihtelevuutta. Rappauksen lisäksi julkisivut ovat osittain verhoiltu tummaksi tai valkeaksi käsitellyllä paneelilla. Storörintien puoleisen katutason ulkoseinät ovat verhoiltu kivilaatalla, jolla korostetaan kivijalkakerroksen urbaania luonnetta. Sokkelit ja alueen tukimuurit ovat tummaksi käsiteltyä betonia.

Yhtiöön toteutetaan kaksi S1-luokan väestönsuojaa, jotka sijoitetaan rakennuksiin A ja B. Väestönsuojatilaa osoitetaan väestönsuojista Sipoonrannan Knaapin lisäksi jo aiemmin toteutetuille yhtiöille (As Oy Sipoonrannan Fokka, Nautilus ja Saalinki). Normaalioloissa väestönsuojat toimivat Sipoonrannan Knaapin asukkaiden irtaimistovarastotiloina.

Alueen olemassa olevien asuntoyhtiöiden ja As Oy Sipoonrannan Knaapin välille on väestönsuojan käytöstä laadittu erillinen alustava rasitesopimus. Lisäksi As Oy Sipoonrannan Knaapin ja As Oy Sipoonrannan Joolin välille on laadittu rasitesopimus koskien kulkuoikeutta Joolin tontille.

#### Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta ja pelastusviranomaiselta. Kaavoitus puoltaa hanketta ja pelastusviranomaisen puoltaa hanketta ehdoilla.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Storörenin asemakaava-alueelle kortteliin 256 tontille 1 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov i Storörens detaljplaneområde, kvarter 256 tomt 1, i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakennuslupa 23-0059-R\_Storörintie 9 ja Örnvikintie 2