

HAKIJA	Ingman Group Oy Ab , Massbyntie 101, 01150 Söderkulla
RAKENNUSPAIKKA	753-419-0004-1942 Massbyntie 91, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi	Åbacka
Pinta-ala	14137 m ²
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025
TOIMENPIDE	- Koulurakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennukseksi, 245 k-m ² , 3 asuntoa ja laajennus 10 k-m ²
Pääsuunnittelija	Schalin Mona arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Schalin Mona arkkitehti
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	Pääsuunnittelija vaativa ARK-rakennussuunnittelija vaativa
Lisäselvitys	Poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §) ja kunnan rakennusjärjestyksestä (MRL 14 §) sekä poikkeaminen MRL 72 §:stä. Poikkeamispäätös 23-0123-POI, 18.04.2023 § 46
Poikkeus	Haetaan vähäistä poikkeamista energiatehokkuusvaatimuksista tuulikaapin laajennuksen osalta.
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §) - Ei huomautuksia.
LAUSUNNOT	
Lausunnon antaja	Porvoon museo
Lausuntopvm	25.09.2023
Sisältö	Lausunto PoM154/2023, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Lausuntopvm	05.10.2023
Sisältö	Lausunto 1 905, ks. erillinen liite
ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS	
	Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin: Myönnetään haettu vähäinen poikkeus energiatehokkuudesta rakennuksen laajennuksen osalta.

Työnjohtajat	<p>Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:</p> <ul style="list-style-type: none">- Rakennustyön vastaava työnjohtaja- KVV-työnjohtaja- IV-työnjohtaja
Erityissuunnitelmat	<p>Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Rakennepiirustukset- Ilmanvaihtosuunnitelma- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma- Savuhormi- ja tulisijasuunnitelma
Katselmukset	<p>Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettyä seuraavien katselmusten toimittamista:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aloituskokous- Aloituseritys- Rakennekatselmus- Käyttöönottokatselmus- Loppukatselmus
Muut lupaehdot	<p>Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta.</p> <p>Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava (MRL 117i §).</p> <p>Porvoo museo on antanut lausunnon PoM154/2023, 20.09.2023. Lausunnon ehtoja on noudatettava.</p> <p>Vanhojen uunien käyttö on estettävä mekaanisesti, esitetään savuhormi- ja tulisijasuunnitelmassa.</p> <p>Uudet ikkunat ja ovet on varustettava turvalasein, jos lasipinnan korkeus lattiasta /terassista on alle 700 mm.</p> <p>Asuinrakennus on varustettava sähköverkkoon kytketyillä akkuvarmennetuilla säännösten mukaisilla palovaroitimilla, 1kpl asunnon jokaisen kerroksen tai tason alkavaa 60 m² kohden.</p> <p>Purkamisesta syntyvät jätteet tulee toimittaa asianmukaiset luvat omaaviin käsittelylaitoksiin. Lisäksi mahdollinen terveydelle ja ympäristölle vaarallinen purkujäte ja sen käsittely tulee tehdä huolellisesti ja toimittaa jätteet niille tarkoitettuihin vastaanottopaikkoihin. Pois viedyistä jätemääristä tulee säilyttää kuitit tai jätemääristä tulee pitää kirjaa. Jätehuollossa on noudatettava Uudenmaan alueellisia jätehuoltomääräyksiä (www.ujlk.fi).</p>
PÄÄTÖS	<p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.</p>

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennuksen laajennus on rakennuksen kokoon nähden vähäinen (20 k-m²). Rakennus on inventoitu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2006).

Sovelletut oikeusohjeet MRL 125 §

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 03.11.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 04.12.2023.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin päätös on saanut lainvoiman tai rakennusvalvontaviranomainen on antanut erillisen luvan aloittaa työt ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Rakennustöiden aloittamisesta on aina ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Käyttöönotto Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 05.12.2026 mennessä ja saatettava loppuun 05.12.2028 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Tiedoksi

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 rakennus- tai toimenpidelupa päätökseen 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

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

- pätös, 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

- pätös, 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: Radanrakentajantie 5, 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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen
Viranomaisen, 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.