

**HAKIJA** Asunto Oy Sipoon Puuhuippu c/o Hatigroup Oy , Sinikalliontie 7, 02630 ESPOO

**RAKENNUSPAIKKA** 753-419-0004-1838  
Gneissikaari 11, 01150 SÖDERKULLA  
Kiinteistön nimi K545T1  
Pinta-ala 2997 m<sup>2</sup>  
Kaavamerkintä AK Asuinkerrostalojen korttelialue  
Kaavatilanne Asemakaava T 7A

**TOIMENPIDE** - Asuinkerrostalon rakentaminen, 3320 k-m<sup>2</sup>  
- Autokatoksen rakentaminen (2 kpl), 99 m<sup>2</sup> ja 95 m<sup>2</sup>  
- Maalämpökaivojen rakentaminen

Rakennettava kerrosala 3320 m<sup>2</sup>  
Kokonaisala 3514 m<sup>2</sup>  
Tilavuus 11880 m<sup>3</sup>  
Uusia asuntoja 46

Pääsuunnittelija Harju Juhani Ensio  
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa  
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 2500 k-m<sup>2</sup>;  
hankkeen kokonaiskerrosala on 3320 ja rakennusoikeudellinen kerrosala on 2507 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa  
- tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat  
- sisäänkäyntien yhteyteen yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään 30 k-m<sup>2</sup>/porrashuone ja  
- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävä osa kussakin kerroksessa.

Asuinkerrostalon kerrosluku on IV.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on 46.

Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä 28 + 5; esitetty toteutettavaksi 35 ap.

Alueella voimassa olevan asemakaavan yleisissä määräyksissä on määrätty, että rakennukset on liitettävä MRL 57a §:n edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon. Hankkeelle esitetty maalämpöjärjestelmä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä; asemakaavassa annettu määräys kaukolämpöverkkoon liittymisestä ei siten tule sovellettavaksi.

Poikkeus Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä:

- vähäisiä rakennusalan ylityksiä ja
- julkisivumateriaali.

#### KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)  
- Ei huomautuksia.

#### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
14.04.2021  
Lausunto 13.4.2021, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Kaavoitus  
20.04.2021  
Lausunto 20.4.2021, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Osoitteen vahvistus  
19.03.2021  
Rakennuspaikalle on annettu osoite Gneissikaari 11, sekä porrasosoite A.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö  
01.04.2021  
Hakija on vuokrannut kyseisen asuintontin ja kunta puoltaa hanketta sekä antaa tontin vuokraajalle valtakirjan hakea lupaa.

#### ALOITTAMINEN

Hakija on anonut lupaa aloittaa rakennustyöt ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

Vakuus

10000 euroa

#### ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi alla kirjatuin ehdoin; samalla myönnetään haetut vähäiset poikkeukset:  
- rakennusalojen ylitykset ja  
- julkisivumateriaali.

Lisäksi MRL 144 §:n nojalla myönnetään lupa aloittaa rakennustyöt perustamistöiden osalta välittömästi ennen kuin rakennuslupapäätös on saanut lainvoiman ehdolla, että hakija asettaa 10 000 euron takuusumman vakuudeksi.

Työnjohtajat

Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

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

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 pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Aloituseroitus
- 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.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava (MRL 117i §).

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

Hulevesisuunnitelmaa tulee laatia sekä rakentamisaikaisen että lopputilanteen osalta.

LVI-suunnitelmien yhteydessä esitettävä myös julkisivupiirroksat, joista selviää vesikatolle tulevat laitteet ja läpiviennit.

Asuntojen väliset ääneneristävyysmittaukset ilma- ja askeläänien osalta suoritettava ennen käyttöönottoa.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 13.4.2021; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Kaavoitus on antanut lausunnon 20.4.2021; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Piha- ja istutussuunnitelmassa tulee esittää muurit, aidat sekä istutukset siten, että niillä riittävästi rajataan ja pehmenetään ympäristökuvaa sekä naapurien että kadun suuntaan.

Julkisivuväriyksen värimalli on hyväksyttävä lupakäsittelijällä rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa ennen maalauskestelyä.

Toteuttamis- ja kunnossapitovastuu virkistysalueelle sijoittuvan pelastustien osalta on hankkeeseen ryhtyvällä/taloyhtiöllä.

Pelastuslaitoksen kalustolla tulee suorittaa koeajo pelastustien toimivuuden varmistamiseksi ennen piha-alueen pinnoitusta/viimeistelyä.

Ilmatilveysmittaus on suoritettava ennen käyttöönottoa.

Ennen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen ajankohdan sopimista rakennusvalvontaan on toimitettava MRL 153 §:n mukainen ilmoitus hankkeen valmiudesta.

## PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

### 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 §  
MRL 144 §  
MRL 57a §

### Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 06.05.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 07.06.2021.

### 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 08.06.2024 mennessä ja saatettava loppuun 08.06.2026 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

### 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

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

- 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 määrästä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi  
Virka-aika: ma-pe 8.00 - 16.15