

**Rakennuslupa 21-0153-R, asuinkerrostalo ja autokatos 2 kpl sekä maalämpökaivot / Bygglov 21-0153-R, höghus och skyddstak för bilar 2 st samt jordvärmebrunnar - Gneissikaari 11 / Gnejsbogen 11**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.04.2021 § 41**

68/10.03.00.01/2021

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueelle, joka on tullut voimaan 13.8.2015. Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-4) korttelissa 545 tontille 1 on osoitettu yhdelle enintään nelikerroksiselle asuinrakennukselle rakennusala Gneissikaaren varteen. Rakennusoikeuden kokonaismäärä korttelialueella on 2 500 k-m<sup>2</sup>. Leikki- ja oleskelualue on osoitettu tontin luoteiskulmaan ja paikoitusalue tontin itäosaan.

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavasti: vähäisiä rakennusalojen ylityksiä seinälinjan, parvekkeiden ja autokatosten osalta sekä poikkeavan julkisivumateriaalin käyttö. Näiden osalta poikkeamiset voidaan hyväksyä vähäisinä rakennusluvan yhteydessä: poikkeamisten ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteutumiselle eikä olevan ristiriidassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

Rakennushanke

Asunto Oy Sipoon Puuhuippu c/o Hatigroup hakee rakennuslupaa yhdelle nelikerroksiselle puukerrostalolle, kahdelle autokatokselle (sisältäen jätehuollon) sekä maalämpökaivoille Pähkinälehtoon Gneissikaaren varteen kortteliin 545 tontille 1.

Hankkeen pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Juhani Harju ja rakennussuunnittelijana rakennusinsinööri Jarmo Korhonen/ RA-Suunnittelu Oy. Rakennus sijoittuu Gneissikaaren varteen ja autopaikat tontin itäosaan; paikoitusaluetta reunustaa katokselliset autopaikat, joihin on esitetty toteutettavaksi viherkatot. Oleskelu- ja leikkialue jää rakennuksen eteläpuolelle ja sen suojaisaan kinaloon. Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä (1 ap/ 90 k-m<sup>2</sup>) on 28 + 5 ap eli yhteensä 33 autopaikkaa ja tontille on suunniteltu toteutettavaksi yhteensä 35 autopaikkaa; 18 kpl autopaikoista on katoksissa ja 17 kpl avoimina pihapaikkoina.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus rakennusalalla on 2 500 k-m<sup>2</sup>; kokonaiskerrosala on 3 320 k-m<sup>2</sup>, mutta asemakaavamääräyksillä sallittavien vähennysten jälkeen 2 507 k-m<sup>2</sup>. Asuinhuoneistoja rakennuksessa on yhteensä 46 kpl. Asuinhuoneistotyyppijakaumasta löytyy eniten kaksioita eli 25 kpl, kolmioita 8 kpl ja yksiöitä 13 kpl; yksiötkin ovat tässä ratkaisussa kohtuullisen laajoja (35 m<sup>2</sup>). Huoneistokohtaiset varastotilat, tekninen tila, ulkoiluvälinevarasto sekä väestönsuojatilat sijoittuvat asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Jätehuolto sijoittuu yhden autokatoksen yhteyteen. Rakennuksen massoitellussa on käytetty epäsymmetristä loivahkoa harjakattoa ja julkisivu- sekä runkomateriaalina on puu; kyseessä on puukerrostalo. Rakennuksen värimaailmasta löytyy katteesta musta, julkisivuista harmaanruskean ja vaalean puun värit.

Luvan yhteydessä haetaan mahdollisuutta aloittaa rakentaminen vakuudella ennen luvan lainvoimaisuutta; aloitusoikeus voidaan hyväksyä perustamistöiden osalta.

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot pelastusviranomaiselta ja kaavoitukselta. Lausunnonantajat puoltavat hanketta ehdoilla.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan asuinkerrostalolle ja autokatoksille (2 kpl) sekä maalämpökaivoille Pähkinälehdon laajennuksen asemakaava-alueella kortteliin 545 tontille 1 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet: bygglov till höghus och skyddstak för bilar (2 st) samt jordvärmebrunnar i detaljplanområdet för utvidgning av Hassellunden, kvarter 545 tomten 1, i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

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

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Paragrafen justerades på mötet.