

HAKIJA Asunto Oy Sipoon Muurikello , c/o YIT Suomi Oy, PL 36, 00621
HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-419-0004-1862
Kalliomäenkaari 27, 01150 SÖDERKULLA
Kiinteistön nimi K592T2
Pinta-ala 3522 m²
Kaavamerkintä AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavatilanne Asemakaava T 8

TOIMENPIDE - Asuinkerrostalon rakentaminen, 2 580 k-m²

Rakennettava kerrosala 2580 m²
Kokonaisala 2580 m²
Tilavuus 8110 m³
Uusia asuntoja 39

Pääsuunnittelija Lehtinen Lasse Olavi
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija vaativa
ARK-rakennussuunnittelija vaativa

Lisäselvitys Asemakaavassa määritelty rakennusoikeus 2200 k-m²;
hankkeen kokonaiskerrosala on 2580 k-m² ja rakennusoikeudellinen
kerrosala on 2226 k-m².

Asemakaavamääräyksen mukaan asemakaavassa osoitetun
rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa
- tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat
- kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut
välttämättömät tähän liittyvät rakenteet
- sisäänkäyntien yhteyteen yhteiskäyttöön tarkoitettua säilytystilaa enintään
30 k-m² / porrashuone ja
- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävä osa
kussakin kerroksessa.

Asuinkerrostalon kerrosluku on VI.

Asuinhuoneistojen lukumäärä on yhteensä 39.

Asemakaavan edellyttämä autopaikkamäärä 22 + 4; esitetty toteutettavaksi
22 ap; näistä neljä paikkaa on luvitettu rasitteena viereiselle tontille 1/As Oy
Sipoon Kalliokieli.

Poikkeus Vähäinen poikkeaminen rakennusluvan yhteydessä:
- asuinrakennus ylittää sille varatun rakennusalueen rajan
- paikoitusalue ylittää sille varatun rakennusalueen rajan ja
- kaavan osoittama rakennusoikeus ylittyy 26 m² (n.1%).

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

Naapurin suostumus on pyydetty hakijan toimesta
- Rakennuksen etäisyys naapurikiinteistön rajasta on 0,48 m.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Sipoon Vesi - Sibbo Vatten 01.04.2021 Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liiittyvä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Valmiit tonttijohdon päät on rakennettu tontin rajalle saakka.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 13.04.2021 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 18.03.2021 Rakennuspaikalle on annettu osoite Kalliomäenkaari 27, sekä porrassoite A.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Mittaus- ja kiinteistöyksikkö 07.04.2021 Sipoon kunta antaa kiinteistön omistajana valtakirjan rakennusluvan hakemiselle hankkeeseen ryhtyvälle. Hankkeen rakennusluvan mukaisten rakennustöiden käynnistäminen voidaan aloittaa sen jälkeen kun varsinainen tontinluovutus päätös on lainvoimainen ja tontin omistus on siirtynyt kunnalta tontin ostajataholle.

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
- asuinrakennuksen rakennusalueen rajan ylitys
- paikoitusalueen rajan ylitys ja
- rakennusoikeuden ylitys 26 m² (n.1%):

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
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma

Katselmukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydetty seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Aloituseritys
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

Sipoon kunta antaa kiinteistön omistajana valtakirjan rakennusluvan hakemiselle hankkeeseen ryhtyvälle. Hankkeen rakennusluvan mukaisten rakennustöiden käynnistäminen voidaan aloittaa sen jälkeen kun varsinainen tontinluovutus päätös on lainvoimainen ja tontin omistus on siirtynyt kunnalta tontin ostajataholle.

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. Pysäköintialueen hulevedet tulee johtaa kaavamääräyksen mukaan yleiseen hulevesijärjestelmään.

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.

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

Julkisivuväriytyksen värimalli on hyväksyttävä lupakäsittelijällä

rakennusvalvonnassa ja kaavoituksessa ennen maalaus käsittelyä.

Graafisen betonin malli on hyväksyttävä lupakäsittelijällä ja kaavoituksessa.

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 §

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